

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Privatizace obecního bytového fondu

Privatization of Municipal Housing Stock

Student:

Bc. Denisa Nebelová

Vedoucí diplomové práce:

Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2014

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Denisa Nebelová**
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa
Specializace: 00 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Privatizace obecního bytového fondu**
Privatization of Municipal Housing Stock

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Bytová politika České republiky
3. Způsoby privatizace bytového fondu v ČR
4. Analýza privatizace bytového fondu ve vybrané obci
5. Komparace použitých postupů a interpretace výsledků
6. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratek

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

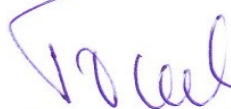
KREBS, Vojtěch. *Sociální politika*. 5. vyd. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2010. 544 s. ISBN 80-86395-39-2.
POLÁKOVÁ, Olga et al. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
REKTOŘÍK, Jaroslav. *Ekonomika a řízení odvětví veřejného sektoru*. 2. vyd. Praha: Ekopress s. r. o., 2007. 309 s. ISBN 978-80-86929-29-3.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

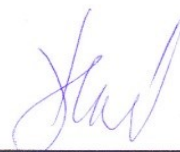
Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 22.11.2013

Datum odevzdání: 25.04.2014



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně.

V Ostravě dne: 22.4.2014

.....Denisa Algelova.....

Jméno a příjmení studenta

Touto cestou bych chtěla poděkovat vedoucímu mé diplomové práce Ing. Davidu Slavatovi, Ph.D. za konzultace, cenné rady, připomínky a komentáře, paní Ing. Jarmile Hudcové, referentce privatizace bytového fondu vč. ekonomiky a paní Ing. Alici Vašendové, vedoucí odboru za poskytnuté informace, které mi byly při psaní diplomové práce velikým přínosem.

OBSAH

1	ÚVOD	5
2	BYTOVÁ POLITIKA ČESKÉ REPUBLIKY	7
2.1	Bytová politika státu	10
2.1.1	Subjekty bytové politiky státu	11
2.1.2	Prostředky na podporu bydlení	13
2.1.3	Koncepce bydlení České Republiky do roku 2020	17
2.1.4	Státní fond rozvoje bydlení (SFRB)	19
2.2	Bytová politika obcí	21
2.2.1	Subjekty bytové politiky obcí	21
2.2.2	Nástroje bytové politiky obcí	23
2.2.3	Cíle bytové politiky obcí	23
3	ZPŮSOBY PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU V ČR	24
3.1	Transformace bytové politiky v České republice	24
3.2	Ekonomická hlediska privatizace	25
3.3	Privatizace bytového fondu ve vybraných městech	25
3.4	Způsoby privatizace obecních bytů a jejich charakteristika	27
3.5	Možnosti prodeje	28
3.5.1	Prodej jednotlivých bytových jednotek	28
3.5.2	Prodej bytových domů družstvům, fyzickým či právnickým osobám za tržní cenu	29
3.5.3	Prodej bytových domů družstvům, fyzickým či právnickým osobám s podporou de minimis	33
3.5.4	Prodej bytových domů družstvům (sdružením), která budou založena nájemci jako zprostředkovatelé prodeje	34
4	ANALÝZA PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU VE VYBRANÉ OBCI	36
4.1	Obecná charakteristika města Ostravy a bytová politika na jeho území	36

4.2	Privatizace	38
4.3	Privatizace v městském obvodu Ostrava – Jih	40
4.3.1	Průběh privatizace	40
4.3.2	Zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavěných pozemků (platné v současnosti)	41
4.3.3	Hospodaření se svěřeným majetkem v městském obvodu Ostrava – Jih.....	43
4.4	Privatizace v městském obvodu Ostrava – Poruba.....	46
4.4.1	Průběh privatizace	46
4.4.2	Zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavěných pozemků s platností do 31. 12. 2013.....	47
4.4.3	Prodeje bytů domů, bytů a nebytových prostor od 1. 1. 2014.....	52
4.4.4	Hospodaření se svěřeným majetkem v městském obvodu Ostrava – Poruba	52
5	KOMPARACE POUŽITÝCH POSTUPŮ A INTERPRETACE VÝSLEDKŮ	55
5.1	Městský obvod Ostrava - Jih	55
5.1.1	Srovnání administrativních a tržních cen	56
5.1.2	Pronájem bytů a nebytových prostor.....	59
5.2	Městský obvod Ostrava – Poruba.....	60
5.2.1	Porovnání tržních a administrativních cen	61
5.2.2	Nakládání s uvolněnými byty a nebytovými prostory	62
5.3	Komparace městských obvodů a interpretace výsledků	64
6	ZÁVĚR.....	66
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	68
	SEZNAM ZKRATEK.....	70
	SEZNAM GRAFŮ A TABULEK	71
	PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE.....	73
	SEZNAM PŘÍLOH	74

1 ÚVOD

Bydlení je jedním ze základních podmiňujících faktorů existence a dalšího rozvoje města. Vytvoření přívětivějších podmínek pro bydlení je významným aspektem, který může napomoci ke změně současné nepříznivé demografické struktury města z hlediska věku jeho obyvatel a také příznivě nastavit migrační trendy zejména mladých a vzdělaných skupin obyvatelstva.

V období po druhé světové válce do roku 1989 byla bytová politika realizována v prostředí centralisticky řízeného státu. Úloha bytové politiky byla soustředěna především na novou bytovou výstavbu, do které vkládal investice stát. Mezi léty 1990 – 2001 měla bytová politika převážně transformační charakter. Došlo k odstranění administrativně přidělového bytového systému. Dalším významným krokem byl převod státního bytového fondu do vlastnictví jednotlivých obcí. Obce se tak mohou samy rozhodnout, které byty si ponechají a které zprivatizují. Hlavním argumentem pro privatizaci bytového fondu je nedostatek finančních prostředků na jeho údržbu a opravy.

V dnešní době dochází k přesunu odpovědnosti za bydlení ze státu na každého občana a ke vzniku příležitosti, aby si každý občan zvolil formu a způsob bydlení podle svého uvážení. Transformace bytové politiky umožnila vedle státu působení v oblasti bydlení i dalším subjektům: krajům, neziskovým organizacím (usilují o uspokojující bydlení na určitém území nebo pro určité skupiny občanů), podnikatelským subjektům (zajišťují finanční služby, správu bytového fondu, bytovou výstavbu).

Diplomová práce se zabývá problematikou privatizace obecního bytového fondu, jenž se nachází ve vlastnictví vybraných městských obvodů Statutárního města Ostravy. Důvodem výběru je její aktuálnost.

Cílem diplomové práce je analýza používaných metod při privatizaci obecního bytového fondu na konkrétně vybraných případech a porovnání rozdílů mezi cenami, za něž městské obvody svůj svěřený majetek privatizují a cenami tržními. Dále je přiblížen vývoj a základní pojetí bytové politiky v ČR a v obcích a vysvětlena právní koncepce privatizace obecních bytů a její aplikace.

V diplomové práci je stanovena **hypotéza**: pravidla pro privatizaci bytového fondu vycházejí ze stejných metod.

V diplomové práci jsou použity metody sběru dat a informací, analýza, syntéza a je stanovena hypotéza. Pro analýzu jsou vybrána léta 2009 – 2013. Při hledání řešení jsou použity interní zdroje poskytnuté městskými úřady jednotlivých městských obvodů, platné právní předpisy, internetové zdroje a odborná literatura. Veškeré prameny jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Diplomová práce je rozdělena do čtyř dílčích částí, úvodu a závěru. Druhá kapitola se týká bytové politiky v České republice. V této části jsou popsány cíle, nástroje, způsoby financování státní bytové politiky a obecní bytové politiky.

Kapitola třetí se zabývá jednotlivými způsoby privatizace obecního bytového fondu, a jaké existují formy jeho prodeje.

V rámci čtvrté kapitoly je provedena komparace způsobů privatizace obecních bytového fondu, které jsou uplatňovány ve dvou vybraných městských obvodech statutárního města Ostravy. Jedná se městské obvody Ostrava – Jih a Ostrava – Poruba. Následně je provedena analýza hospodaření s jejich bytovým fondem.

Pátá kapitola je zaměřena na srovnání administrativních cen, za které je uskutečňován prodej bytových a nebytových jednotek jednotlivými městskými obvody a cen tržních. Dále je provedeno srovnání cen mezi tržním nájemným a nájemným v uvolněných bytech, které jsou svěřeny v majetku městských obvodů a které jsou nabízeny pro občany k pronájmu. Součástí této kapitoly je také komparace používaných metod privatizace v rámci jednotlivých městských obvodů.

Diplomová práce je zpracována k legislativě platné k 1. 1. 2014.

2 BYTOVÁ POLITIKA ČESKÉ REPUBLIKY

Bytovou politiku státu lze označit jako souhrn základních cílů týkajících se oblasti bydlení, které stát hodlá v daném období prosazovat. Cíle obsahují primární principy strategie a taktiky definované danými právními předpisy, ekonomickými nástroji a technickými normativy. V kapitole druhé je zpracována problematika bytové politiky v obecném pojetí. Dále je pak popisována charakteristika státní bytové politiky a obecní bytové politiky.

Politika bydlení má dlouhodobější a širší charakter a zahrnuje i procesy průniku bydlení do sociální a technické infrastruktury. Bytová politika (dále jen „BP“) je její součástí.

Širší pojetí BP v sobě zahrnuje činnost soustavy obcí a státních orgánů, které spolu vytvářejí celkové podmínky pro uspokojování potřeb občanů státu. Pod tímto si lze přestavit činnost veřejné správy ve vztahu k výstavbě, péči a provozu bytového fondu. Současná hospodářská situace státu je východiskem pro formulaci BP, jejíž cíle a obsah se liší podle vývojových fází, jimiž procházejí evropské země po skončení druhé světové války. Tyto fáze je možné charakterizovat:

- **fázi kvantitativních cílů** – řeší se zde odstraňování nedostatku bytů a silná intervence státu v oblasti bytové výstavby,
- **fázi řešení kvalitativních stránek bydlení** – snaha preferovat modernizaci bytů před novou výstavbou a zaměření se na význam širšího obytného prostředí atd.,
- **fázi tzv. redistribuční** – cílem se stává spravedlivější distribuce bytového prostoru a podpora problémových sociálních skupin obyvatelstva (rozšiřuje se výběrový princip účasti státu, tzn. uplatňování individuálních subvencí před všeobecnými),
- **fázi nedostatku bytů vlivem jejich ekonomické nedostupnosti** – zaměření na početné skupiny obyvatel, jejichž velikost a charakteristiky se mění vlivem např. zdravotního handicapu, demografické situace, sociálně ekonomického zařazení apod. S vývojem společnosti se utvářelo vědomí solidarity s těmito skupinami a rozvíjely se mechanismy a instituce pro jejich podporu. Bydlení sociálně slabších skupin obyvatelstva je uspokojováno na stupni adekvátnímu rozvoji společnosti, přístup veřejné správy k podpoře těchto skupin je součástí deklarované BP a intervencí státu do trhu s byty prostřednictvím ekonomických, legislativních a administrativních nástrojů.

Prvky bytové politiky

Nelze odvodit obecně platný a fungující model BP už jen z důvodů vyplývajících z letitých zkušeností různých zemí, protože jde o neustálý proces hledání kompromisu mezi regulací a volným trhem. Ve všech koncepcích se však objevují převážně tyto základní složky, a to zajišťování bytové výstavby, podpora nájemníků a trh bytů. **Zajišťování bytové výstavby** je uskutečňováno prostřednictvím daných opatření, která umožňují sladit soukromé a veřejné zájmy. Mezi tyto činnosti a nástroje je možné zařadit:

- iniciování rozvoje bytového fondu formou nové výstavby a modernizace, pozemkovou politikou, usměrňováním struktury bytového fondu a působností podnikatelských subjektů,
- rozdělování bytového fondu v tržních podmínkách (realitní kanceláře, vlastníci) nebo prostřednictvím veřejných institucí (v nájemním sektoru),
- management bytového hospodářství pro fyzickou a finanční správu bytového fondu,
- investice a subvence snižující náklady stavebníků a eliminující nedostatky trhu.

Systém **podpory nájemníků** spočívá v usměrňování ceny nájemného, v úpravě práv a povinností nájemníků i náležitostí nájemních smluv. **Trh bytů** a faktory umožňující zásahy státu v oblasti pozemkové politiky, kapitálového trhu, ochrany zdraví a bezpečnosti lidí, právními vztahy mezi aktéry trhu, kvalifikace pracovníků, informační propojení prvků bytového komplexu, účast nájemníků na správě atd.

Typologie bytové politiky

BP lze rozdělit podle určitých kritérií, například podle rozsahu intervence státu na trzích s byty. V odborné literatuře je podle tohoto kritéria BP rozdělena na dvě skupiny a to na doplňkovou a komplexní. **Doplňková bytová politika** je charakteristická silným spoléháním na tržní mechanismus, stát se orientuje na adresnou pomoc nízkopříjmovým a jinak znevýhodněným skupinám obyvatelstva. Tento typ BP je uplatňován ve Velké Británii. **Komplexní bytová politika** je typická relativně širokou intervencí státu do trhu s byty. Je zaměřena na všechny vrstvy společnosti, ať už v menší či větší míře, např. Francie, Nizozemí, SRN, severské státy.

Podrobněji lze BP rozčlenit v zásadě podle stylu prosazování sociální politiky státem. Na evropském kontinentu se rozlišují čtyři základní modely BP. Patří zde **sociálně demokratický model**, kde hlavní roli zde hraje uplatnění celospolečenské solidarity

a zajišťování bydlení z veřejných zdrojů. Je uplatňován především v severských státech. **Korporativistický model** je model pracovně výkonný, politika státu se odvíjí v převážné míře od pracovní aktivity jedince na trhu práce a oproti sociálně demokratickému modelu se liší tím, že se opírá o vlastní participaci občanů v oblasti bydlení. V tomto modelu však přetrvávají silné intervence státu do trhu s byty. Představiteli bytové politiky tohoto typu jsou Německo, Belgie, Francie. Základem pro zajištění bydlení jsou především soukromé finanční prostředky jednotlivých osob. **Model liberální** je charakteristický tím, že klade důraz na aktivitu jedince. Prioritou je soběstačnost a formální svoboda v jeho chování. Občan sám je zodpovědný za zajištění svého bydlení. Pomoc státu je v tomto případě zaměřena jen opravdu na ty, kteří pomoc potřebují a nemohou se se svou situací vypořádat sami. Jsou zde využívány soukromé prostředky a jen v nezbytné míře finanční prostředky veřejné. Model je aplikován v USA, Irsku, Kanadě, Austrálii nebo třeba Velké Británii. **Rudimentální model** je modelem extrémním. Stát poskytuje občanům hodně malou záchrannou síť. Péče o bydlení je zcela odkázána na bedra občanů a stát se angažuje minimálně. Příkladem tohoto typu přístupu může být Portugalsko či Řecko.¹

Nástroje bytové politiky

Stát zasahuje prostřednictvím svých nástrojů do trhu s byty. Tyto nástroje je možné rozdělit do čtyř skupin:

- regulace,
- podpora výzkumu a poskytování informací,
- posilování konkurence,
- subvencování.

Regulace se zpravidla týká nájemného. Podléhá jí jednak výše nájemného placeného nájemníky nebo zisk pronajímatele. Regulace je státem uplatňována především, pokud vzhledem ke spekulacím pronajímatelů stoupne nájemné na úroveň, kterou již nejsou domácnosti schopné akceptovat, vzhledem ke svým finančním možnostem. Stát pak může uplatnit zmrazení dosažené výše nájemného nebo zakáže další zvyšování nájemného. Domácnostem tak umožní i nadále užívat svého bytu, neboť po tomto zásahu budou mít dostatek prostředků. Formu regulace představuje i administrativní přidělování bytů v době akutní nouze, tedy zavedení systému přidělování bytů podle určitých pravidel. Dalším

¹ POLÁKOVÁ O. A KOL. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha, 2006. s. 28. ISBN 80-86929-03-5.

důležitým nástrojem je **podpora výzkumu a poskytování informací**. Shlukování a šíření zpráv o situaci na trhu s byty může výrazně zlepšit orientaci domácností při hledání bydlení a tím přispět ke zvýšení jejich mobility. Náklady na informace jsou však docela vysoké vzhledem k významu a ceně bydlení. Průběžné aktivní rozšiřování příslušných informací o situaci na trhu s byty by tak velmi pomohlo zlepšit orientaci domácností při hledání vhodného bydlení a zároveň by se jim určité snížily transakční náklady. **Posilování konkurence** si je možné vysvětlit jako převzetí aktivní role obcí jako dalšího subjektu na straně nabídky na trhu s byty. Tyto zásahy přenesené na obce lze uskutečnit např. prostřednictvím poskytování obecních pozemků na výstavbu či prostřednictvím obecního bytového fondu s nižším nájemným (ve srovnání s tržním). Cílem této intervence je snížení cen bydlení na trhu. Nejznámější formou intervencí státu do trhu s byty je **subvencování**, čili podpora bydlení z veřejných prostředků. Poskytování subvencí bývá dále administrativně a finančně náročné a z tohoto důvodu je nutné průběžně sledovat a hodnotit jejich účinnost a efektivnost z hlediska naplňování ustanovených cílů, nároku na veřejné prostředky apod. Podpora bydlení bývá zaměřena buď to na oblast nabídky či na oblast poptávky. **Podpora strany nabídky** znamená, že jsou podporováni investoři (realizující i nerealizující zisk), například skrz programů na podporu výstavby bytů určených nízkou a středně příjmovým skupinám obyvatel.

Stát však také pomáhá druhé straně a to **straně poptávky** – spotřebitele. Podpora poptávky má zpravidla formu individuálních subvencí poskytovaných domácnostem. Účelem je snížení výdajů domácnostem na bydlení a udržet je tak na akceptovatelné úrovni ve srovnání s ostatními výdaji domácností.²

2.1 Bytová politika státu

Úloha státu spočívá především v tom, že stát vytváří příslušnou legislativu pro bydlení a obecnými zákony bude zabezpečovat, aby občané, jednotlivci a rodiny mohly reálně usilovat o naplnění potřeby bydlení.³

Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky

² POLÁKOVÁ O. A KOL. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha, 2006. s. 39. ISBN 80-86929-03-5.

³ KREBS, V. A KOL. *Sociální politika*. 2.vyd. Praha, 2002. s. 287. ISBN 80-86395-33-2.

zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Koncepce bytové politiky schválena vládou je závazný strategický dokument pro jednotlivé resorty. V dokumentu jsou vytyčeny základní směry i konkrétní cíle v oblasti bydlení.

Z pohledu aktérů na trhu s byty jsou stanoveny cíle bytové politiky. Jsou zaměřeny:

- na fungování trhu s byty spolu s odpovídající právními úpravami pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,
- na zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,
- zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením,
- zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu,
- průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce,
- použití nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.

Uvedené cíle jsou naplňovány skrz právní předpisy (občanský zákoník obsahující informace o nájmu z bytu, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů apod.) a dále pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. Jedná se o programy, na které plynou finance ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR a dále o podpory financované z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na základě jednotlivých nařízení vlády, obsahujících podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory.⁴

2.1.1 Subjekty bytové politiky státu⁵

Subjekty, které vytváří a podílí se na bytové politice ČR, je možné rozčlenit podle jejich vlivu a funkce na subjekty, které vytvářejí přímo politiku bydlení nebo na subjekty, které ovlivňují politiku bydlení a subjekty, které nepřímo působí na místní politiky bydlení. Patří zde **vláda**,

⁴ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. *Bytová politika* [online]. 2013 [cit. 2013-04-12]. Dostupné z URL: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>>

⁵ SLAVATA, D., SKŘÍDLOVSKÁ E. *Ekonomika bydlení a technické infrastruktury* [online]. 2004 [2013-04-04]. Dostupné z URL: <<http://www.trznice.cz/wp-content/uploads/2013/02/Ekonomikabydleni.pdf>>

parlament a ministerstva. Jedná se v první řadě o Ministerstvo pro místní rozvoj, které má přímou zodpovědnost za politiku bydlení. Dalším významným aktérem je Státní fond rozvoje bydlení ČR. Ten vypisuje své vlastní programy, ze kterých je možné čerpat finance do oblasti bydlení. Dále zde patří Ministerstvo financí, Ministerstvo práce a sociálních věcí, Ministerstvo životního prostředí, atd. **Kraje** v současné době nemají upřesněné své pole působnosti v oblasti BP. Jejich úloha spočívá především ve sledování situací v oblasti bydlení. Za hlavní tvůrce bytové politiky v regionech jsou považovány obce. Staly se významnými subjekty, zodpovědnými za uskutečňování BP na svém území. Mezi další subjekty, které nepřímo ovlivňují místní politiku bydlení, se řadí bytová družstva, realitní kanceláře, ostatní soukromé a polosoukromé subjekty. Principem **bytových družstev** je sdružení finančních prostředků na výstavbu nových bytů, které se následně pronajímají svým členům. V dávné době měla družstevní bytová výstavba podporu státu. **Realitní kanceláře** se zabírají širokou škálou služeb související s bydlením. Mezi základní služby, které poskytují, se řadí správa domů a bytů, pronájem bytů, zprostředkování koupě a prodeje nemovitostí, atd. Spolu se stavebními firmami a projekčními kancelářemi zajišťují realitní kanceláře výstavbu bytového fondu. **Ostatní soukromé a polosoukromé subjekty** mají podíl na zajišťování ostatních služeb, které jsou prováděny v souvislosti s bydlením. Jako příklad je možné uvést zajišťování odvozu domovního odpadu, dodávku tepla, vody, aj. Mimo výše uvedené subjekty, které se výrazně nepodílí na politice bydlení, existují i subjekty, které monitorují situaci a stav bytového fondu, hájí také své zájmy, které se pak následně snaží protlačit u vládních institucí či obcí. Řeč je o subjektech, které nepřímo ovlivňují politiku bydlení. Patří zde **zájmová sdružení**. V této souvislosti se jedná především o Svaz českých a moravských družstev, Sdružení na ochranu nájemníků, Občanské sdružení majitelů domů, Svaz měst a obcí, Svaz podnikatelů ve stavebnictví, Česká společnost rozvoje bydlení. Zástupci Sdružení na ochranu nájemníků a Občanské sdružení majitelů domů obhajují poměrně intenzivně své zájmy v Parlamentu ČR. Kromě tohoto se sdružení věnují také prezentaci svých názorů na veřejnosti. Mezi oficiální instituce patřící pod **výzkumná pracoviště** se řadí Český statistický úřad, který monitoruje bytový fond a vydává průběžné výsledky šetření týkající se bydlení. Patří zde například i vysoké školy. **Sdělovací prostředky** věnují tomuto tématu taky pozornost. Články zabývající se bydlením jsou věčným tématem diskuzí. Pro politické strany je téma bydlení vysoce citlivé téma, zájem o tuto problematiku je vysoký. Názory jednotlivých stran jsou různé a jsou orientovány podle toho, k jakému politickému spektru daná strana patří.

2.1.2 Prostředky na podporu bydlení

Jak již bylo zmíněno v předchozí podkapitole, za současnou politiku bydlení je zodpovědný Státní fond rozvoje bydlení a příslušná ministerstva. Jedná se přesněji o Ministerstvo financí ČR, Ministerstvo životního prostředí ČR, Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ministerstvo vnitra ČR. Tyto instituce pak pomocí různých podpor a nástrojů realizují politiku. Vzhledem k rozsahu tématu a různým prováděným změnám je dále popisována situace pro ukončený rok 2013 a některé schválené programy pro rok 2014. Ve všech uvedených případech jde o nevratné dotace ze strany státu.

Státní fond rozvoje bydlení

Co se týče finančních prostředků, je na pozici třetí a používá následující nástroje:

- **úvěry na opravy a modernizace bytových domů v rámci programu PANEL 2013+** – cílem programu je pomocí zvýhodněných podmínek umožnit přístup k úvěrům poskytnutých bankami a stavebními spořitelny a tím usnadnit financování oprav a modernizace bytových domů; podmínky programu se řídí nařízením vlády č. 468/2012; žádosti do programu přijímá SFRB od 11. ledna 2013,
- **program Úvěr 150** – je určen pro mladé občany na opravy a modernizaci bytů a domů podle nařízení vlády č. 28/2006 Sb.; žádosti do programu jsou přijímány od 13. ledna 2014,
- **program JESSICA** – pilotní projekt nízkoúročených úvěrů pro města s IPRM („integrovaný plán rozvoje města“) na rekonstrukce a modernizace bytových domů a k zajištění moderního bydlení formou revitalizace stávajících budov; program je otevřen od 23. 1. 2014,
- **program úvěry obcím na opravy a modernizaci bytového fondu** – úvěr kryje až 50 % nákladů, garantovaný úrok 3 % p. a. po celou dobu splácení a na dobu až 10 let; obec je povinna minimálně 20 % jí takto poskytnutých prostředků dále poskytnout jiným vlastníkům nemovitostí určených k bydlení,
- **program úvěry na výstavbu nájemních bytů** – dne 8. září 2011 přijala vláda nařízení vlády č. 284/2011 Sb., které umožňuje poskytnout podporu z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů formou nízkoúročeného úvěru,
- **programy na pomoc postiženým povodněmi** – úvěr na opravy (určen fyzickým osobám, jejichž nemovitost byla postižena povodní), úvěr na pořízení bydlení

(pro fyzické osoby, které v důsledku povodní přišly o své nemovitosti určené k bydlení), úvěry obcím (poskytování podpory upravuje Nařízení vlády 396/2001 Sb. o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na opravy a modernizace bytů; novelou nařízení vlády se umožňuje obcím, jejichž bytový fond byl postižen povodní, požádat o tuto formu podpory),

- **záruky za splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů** – program podpory formou záruk za bankovní úvěry na výstavbu bytových domů, pro právnické či fyzické osoby, pro obce na výstavbu infrastruktury spojenou s bytovou výstavbou podle nařízení vlády č. 370/2004 Sb.; ručení až do výše 70 % výše jistiny po dobu až 40 let.⁶

Ministerstvo financí ČR

Má největší podíl na toku finančních prostředků do oblasti bytové politiky, ačkoliv je její tvorba a financování v kompetenci Ministerstva pro místní rozvoj. Ministerstvo financí poskytuje v současné době následující formy finanční podpory bytového sektoru:

- **příspěvek ke stavebnímu spoření** – hlavním úkolem státní podpory systému stavebního spoření je posílení motivace spořit, doba spoření je minimálně 6 let, podpora činí 10 % (2 000 Kč) z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně z 20 000 Kč,
- **daňové úlevy vázané na daň z příjmu** – odpočet zaplacených úroků z úvěru na bytovou potřebu) – podpora je kombinovatelná s ostatními podporami vlastnického bydlení,
- **daňové úlevy vázané na daň z nemovitosti** – od daně jsou osvobozeny obytné domy ve vlastnictví fyzických osob, které pobírají příspěvek na živobytí nebo jsou osobou společně posuzovanou s osobou, která příspěvek na živobytí pobírá a jsou držiteli průkazu ZTP a ZTP/P, a to v rozsahu, v jakém slouží jejich trvalému bydlení,
- **vyrovnání majetkové újmy bankám** – cílem úhrady ze státního rozpočtu je vyrovnání majetkové újmy bankám, které poskytovaly v minulých letech zvýhodněné úvěry (s úrokovou sazbou ve výši 1 % a 2,7 %) na družstevní a individuální bytovou výstavbu, příjemce dotace jsou PO družstva.

⁶ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *Programy a podpory* [online]. 2014 [cit. 2014-02-11]. Dostupné z URL: <<http://www.sfrb.cz/programy/aktivni-programy/>>

Ministerstvo životního prostředí ČR

Za nejvýznamnější nástroj lze považovat bezesporu podporu stavebního spoření. Druhým největším podílníkem ve financování je Ministerstvo životního prostředí, které financuje formou přímých nevratných dotací modernizační činnosti související s energetickým hodnocením bytových a rodinných domů. Prostřednictvím **programu Zelená úsporám** podporuje instalaci zdrojů vytápění s využitím obnovitelných zdrojů energie, investice do energetických úspor při rekonstrukcích a v novostavbách u rodinných a bytových domů, výstavbu v pasivním energetickém standardu. Úspěšnost projektu dokládá jeho současné opětovné spuštění pod názvem Nová zelená úsporám.

Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR

Na čtvrtém místě je Ministerstvo práce a sociálních věcí (dále jen „MPVS“). Poskytuje finanční prostředky formou příspěvku na bydlení v rámci státní podpory a doplatku na bydlení v rámci pomoci v hmotné nouzi. **Příspěvek na bydlení** je adresná sociální dávka sloužící k úhradě části nákladů na přiměřené bydlení. Nárok na dávku má osoba přihlášená k trvalému pobytu v bytě, která nesplňuje podmínky stanovené výše příjmu. Velikost příspěvku na bydlení se určí jako rozdíl mezi normativními náklady na bydlení a násobkem rozhodného příjmu a koeficientu 0,30 (v Praze 0,35). Normativní náklady na bydlení jsou propočítány na přiměřené velikosti bytů pro daný počet osob v nich trvale bydlících. Jsou-li reálné náklady na bydlení nižší než normativní, příslušný násobek rozhodného příjmu se odečítá. **Doplatkem na bydlení** je pak dávka pomoci v hmotné nouzi, která společně s vlastními příjmy občana a příspěvkem na bydlení ze systému státní podpory pomáhá uhradit odůvodněné náklady na bydlení. Výše doplatku na bydlení se stanoví do takové míry, aby pak po zaplacení odůvodněných nákladů na bydlení (tj. nájmu, služeb a bydlením spojených a nákladů za dodávky energií) zůstala osobě či rodině částka na živobytí. Dále poskytován **příspěvek na bezbariérovou úpravu bytu**. Tento příspěvek má charakter jednorázové dávky sociální péče související se stavební úpravou bytu spojenou s případnou instalací výtahu. Výše tohoto příspěvku je dána majetkovými poměry rodiny žadatele a může dosáhnout hodnoty až 70 % z ceny díla, maximálně však 100 tis. Kč při instalaci výtahu.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Dalším významným podílníkem je již zmíněné Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, které má k dispozici celkem sedm nástrojů finanční podpory rozvoje bydlení. Ve všech případech jde

o nevratné dotace zatěžující státní rozpočet. V některých případech je poskytována podpora ve formě přímé dotace, jen v jednom případě ve formě nepřímé dotace.

Dne 26. 11. 2013 schválil ministr pro místní rozvoj Rozhodnutí ministra č. 149/2013 k podání žádostí o dotace v roce 2014 v rámci programu Podpory bydlení. Podpory jsou poskytované na:

- **regeneraci panelových sídlišť** – program se nezabývá úpravou panelových domů jako takových, je zaměřen na úroveň bydlení na sídlištích, podporuje zkvalitnění technické a dopravní infrastruktury, výstavbou dětských hřišť, parkovacích míst, úpravou místní zeleně. Dotace se poskytují obcím na regeneraci veřejného prostranství panelových sídlišť o celkovém počtu nejméně 150 bytů, je schválený územní plán a projekt RPS. Obec musí mít pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení, apod. na úpravu, který je předmětem žádosti o dotaci. Obce by dále měla mít k dispozici minimálně 30 % vlastních finančních prostředků.
- **výstavbu technické infrastruktury ve vlastnictví obcí a nájemních bytů** – cílem podpory je rozšířit nabídku zainvestovaných pozemků pro následnou výstavbu bytových domů, rodinných domů nebo bytových rodinných domů; výše dotace pro obce je 50 tis. Kč na 1 byt a následně postavený na pozemcích zainvestovaných z podprogramu,
- **výstavbu podporovaných bytů** – cílem podprogramu je vznik podporovaných bytů na území České republiky sloužících k poskytování sociálního bydlení pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich špatné sociální situace – zdravotní stav, věk či sociální okolnosti jejich života,
- **opravy domovních olověných vodovodních rozvodů vody v bytových domech** – cílem podpory je zkvalitnění bytového fondu výměnou domovních olověných rozvodů, tím se docílí snížení obsahu olova v pitné vodě; program vychází z nařízení dle Směrnice Rady 98/83/ES o jakosti vody určené pro lidskou spotřebu; dotace je poskytována fyzickým i právnickým osobám, a to v maximální výši 20 tis. Kč na jednu bytovou jednotku.⁷

⁷ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Programy podpory bydlení* [online]. 2014 [cit. 2014-02-12]. Dostupné z URL: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni>>

Ministerstvo vnitra ČR

Má na starosti zabezpečení integrace azylantů. Tento program zabezpečuje bydlení azylantů a jejich následné začlenění do české společnosti. Začleňování je podporováno výstavbou nových bytů, případně možností úhrady nájemného bydlení v bytech obecních nebo v bytech soukromých nájemců. Termín k předkládání žádostí začal 17. prosince 2012 a byl ukončen ke dni 15. února 2013.

2.1.3 Koncepce bydlení České Republiky do roku 2020

Koncepce byla zpracována 13. července 2011 s výhledem na 20 let. Reaguje na hlavní rizika z prostředí bydlení, kterými jsou vývoj demografické situace a nákladovost současného bydlení. Těmito faktory je ohrožena především starší generace. Vzhledem k napjatým rozpočtům se koncepci předpokládá s ukončením určitého množství dotačních programů, které budou nahrazeny programy úvěrovými a garančními. To má za následek přechod z finančně návratných k nenávratným programům. Budoucí politika bydlení bude závislá na více zdrojovém financování, převážně se bude jednat o prostředky z evropských fondů, prostředky prodeje z emisních povolenek, ale budou se využívat i soukromé zdroje. Cílem je pak dosáhnout vyváženého poměru mezi vlastnickým a nájemním bydlením. V následující Tab. 2.1 jsou vyobrazeny celkové výdaje jednotlivých resortů na podporu bydlení, podíly na celkových výdajích na bydlení na HDP a na celkových výdajích státního rozpočtu v jednotlivých letech sledovaného období.

Tab. 2.1 Výdaje na bydlení

Výdaje na bydlení (v mil.	2005	2006	2007	2008	2009	2010
MMR - celkem	2 060,10	1 280,10	964,10	462,00	595,80	562,60
SFRB celkem	3 791,50	3 949,40	4 106,10	2 772,30	2 005,30	1 902,00
MF – celkem	16 696,00	16 310,00	15 261,00	17 717,20	17 920,90	17 458,40
MPSV - celkem	2 351,20	2 362,30	2 160,50	2 166,70	2 860,20	4 207,1
MŽP – SFŽP – Zelená	x	x	x	x	3,30	1 998,80
MV – celkem	13,50	15,70	11,90	8,80	145,60	12,10
Celkem (bez MŽP)	25 092,30	23 917,50	22 503,60	23 127,00	23 401,10	26 141,10
HDP v b. c. (v mld. Kč)	2 983,90	3 222,40	3 535,50	3 689,00	3 625,90	3 669,80
Podíl na HPD (v %)	0,8	0,7	0,6	0,6	0,6	0,7
Výdaje SR (v mld. Kč)	922,8	1 020,60	1 092,30	1 083,90	1 167,00	1 156,80
Podíl na výdajích SR (v %)	2,7	2,3	2,1	2,1	2,0	2,3

Zdroj: Koncepce bydlení ČR do roku 2020. Vlastní zpracování.

Z údajů v Tab. 2.1 je patrný sestupující trend v prvních třech letech sledovaného období, kdy byl zaznamenán růst HDP a výdajů státního rozpočtu, oproti tomu veřejné výdaje na bytovou politiku klesaly. V druhé polovině sledovaného období je viditelná stabilizace podílů výdajů na bydlení na HDP i na výdajích státního rozpočtu, a to z důvodu stagnace vývoje HDP a rozpočtových výdajů a také kvůli stabilizaci celkové úrovně veřejných výdajů na bydlení. Z tabulky lze dále vypožorovat, že největší objem prostředků plyne přes Ministerstvo financí, kdy dominantním programem podporovaný tímto ministerstvem je podpora stavebního spoření. Další masivnější podporou v roce 2011 představoval program Zelená úsporám MŽP, kdy se však jednalo spíše o jednorázový výkyv a jeho hodnota nám tak spíše zkresluje celkovou statistiku. U Ministerstva práce a sociálních věcí je objem prostředků vázán nejčastěji k příspěvku bydlení a u Ministerstva vnitra pak je to podpora zabezpečení imigrace azylantů.

Současné problémy řešeny v rámci koncepce bytové politiky

Jedná se především o problémy:

- exhalací, které jsou domácnostmi vypouštěny do ovzduší – jaké nástroje použít, aby byly odstraněny,
- kvality bydlení – formy oprav, které směřují na bydlení,
- řešení legislativních záležitostí – směřuje ke zrovnoprávnění, navazuje na to deregulace nájmu, která má v roce 2012 končit, dále se týká nového občanského zákoníku,
- řešení výdajů na domácnost sociálně slabých rodin – jak tyto výdaje snížit,
- koncentrace nejchudších rodin = vznik ghett – jak toto řešit.

Nové výzvy bytové politiky v ČR na období 2011 – 2020

Bytová politika ČR hodlá čelit do roku 2020 novým výzvám. Bude věnována pozornost problému zhoršení finanční dostupnosti bydlení velké části domácností. Dojde k ukončení poskytování dosavadních rozsáhlých ekonomických dotací ze strany státu a obcím vždy pouze určitým skupinám obyvatel vyplývající z plošné regulace nájemného. Konec ekonomických dotací bude znamenat především posilování nerovností ve spotřebě bydlení a rostoucí nebezpečí prostorového a sociálního vyloučení. Mezi další výzvy patří růst cen energií, tepla a vody a z nich vyplývající nátlak na snižování jejich spotřeby, demografické změna

spočívající ve snižujícím se počtu mladých rodin a naopak zvyšujícím se počtu domácností starší generace a omezené veřejné prostředky.

2.1.4 Státní fond rozvoje bydlení (SFRB)

SFRB byl zřízený zákonem č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů jako jeden z možných nástrojů realizace státní bytové politiky. Prostřednictvím Fondu lze koncentrovat mimorozpočtové finanční prostředky. Mezi základní funkce SFRB patří:

- **funkce podpůrná** – ve smyslu poskytování úvěru a úrokových dotací na splacení úvěrů poskytnutých hypotečními bankami a stavebními spořitelny,
- **funkce garanční** – poskytování bankovních záruk za splacení úvěrů poskytnutých hypotečními bankami a stavebními spořitelny.

Účelem Fondu a jeho veřejným posláním je podporovat rozvoj bydlení v České republice v souladu s koncepcí bytové politiky schválenou vládou České republiky a udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů v souladu s veřejným zájmem. Prostředky používá v souladu se zákonem na podporu bydlení převážně v následujících oblastech:

- výstavby bytů (především nájemních),
- podpory oprav BF (převážně podpora oprav domů vystavených panelovou technologií),
- podpory výstavby technické infrastruktury v obcích (investice do pozemků vhodných pro budoucí bytovou výstavbu).

Příjmy fondu tvoří dotace ze státního rozpočtu, příjem z vybraných dluhopisů, výnosy z dluhopisů a hypotečních zástavních listů nakoupených v souladu s tímto zákonem, splátky z poskytnutých úvěrů a příslušenství, úroky z vkladů, penále, pojistná plnění a jiné platby v souvislosti s použitím prostředků Fondu, výnosy z veřejných sbírek organizovaných Fondem, dary a dědictví ve prospěch Fondu, prostředky ze strukturálních fondů Evropských společenství, přijaté půjčky a úvěry, splátky půjček poskytnutých do fondů na opravy, modernizaci a rozšíření bytového fondu a do fondů rozvoje měst, další příjmy, pokud tak stanoví zvláštní zákon.

Finanční prostředky používá Fond převážně:

- ke krytí části nákladů spojených s výstavbou, pořízením, opravami a modernizací bytů, bytových a rodinných domů formou úvěru,
- ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami nebo pobočkami zahraničních bank fyzickým a právnickým osobám na výstavbu, pořízení, opravu a modernizaci bytů, bytových a rodinných domů,
- ke krytí části nákladů spojených s výstavbou, pořízením, opravami nebo modernizací bytů, bytových a rodinných domů formou dotace,
- k ručení za část nesplacené jistiny úvěrů poskytnutých bankami nebo pobočkami zahraničních bank fyzickým a právnickým osobám:
 1. na výstavbu, pořízení, opravu a modernizaci bytů, bytových a rodinných domů
 2. na výstavbu infrastruktury obcemi pro bytovou výstavbu,
- ke krytí části nákladů spojených s koupí nebo nabytím pozemků nebo jejich odpovídajících částí, které jsou kupovány nebo nabývány společně s pořizovanými byty, bytovými nebo rodinnými domy formou úvěru nebo formou krytí části úroků z úvěru,
- ke krytí části úhrady formou úvěru za účelem nabytí členských práv a povinností v družstvu, nebo za účelem nabytí podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání bytu v bytovém domě, nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se nabytí členských práv a povinností nebo nabytí podílu týká,
- ke krytí části nákladů spojených s pořízením zařízení bytu formou úvěru.

Finanční prostředky soustředěné ve Fondu lze dále také použít:

- k nákupu hypotečních zástavních listů,
- k nákupu dluhopisů, jejichž emitentem je Česká národní banka,
- k nákupu státních dluhopisů,
- k úhradě závazků plynoucích z ručení,
- k úhradě závazků z vydaných dluhopisů,
- k úhradě nákladů spojených se správou Fondu,
- k úhradě nákladů spojených s poskytováním prostředků,
- k úhradě nákladů spojených, s podporou informační a poradenské činnosti v oblasti bydlení,

- k nákupu dluhopisů vydaných členskými státy EU nebo jinými státy tvořícími Evropský hospodářský prostor, členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj, cenných papírů a dluhopisů vydaných centrálními bankami těchto států a dluhopisů vydaných Evropskou investiční bankou.

SFRB je samostatnou právnickou osobou v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj ČR a jeho orgány tvoří dozorčí rada Fondu, ředitel Fondu a výbor Fondu.⁸

2.2 Bytová politika obcí

Obecní bytovou politiku lze charakterizovat jako soubor nástrojů, postupů a metod, jakými se snaží obec ovlivnit bydlení na území dané obce a k tomu volí různé kombinace nástrojů, které může využít v rámci platného právního prostoru. V našem státě se BP výrazně liší, neboť existují důvody, které tomuto tvrzení dávají za pravdu. Jedná se především o regionální a místní problémy, odlišné sociální struktury či rozličné politické zájmy. Další důvodem může být majetková a finanční situace obce. Proces, kterým dochází k místní diferenciaci obecních bytových politik, je do jisté míry závislý na zvolených prioritních cílech, na nástrojích, které obec rozhodne využívat, na managementu a také na způsobech hospodaření a nakládání s obecními byty. Důležitá úloha obcí v rámci ČR je navíc utvrzena i faktem, že obce jsou významnými vlastníky nájemních bytů. Cíle obecní bytové politiky uvedené v metodické příručce pro obce v oblasti bydlení (vydané Ministerstvem pro místní rozvoj) je zavedení a realizace účinných opatření a nástrojů, které by postupnými kroky řešily problémy obce v oblasti bydlení, tj.:

- péče o bytový fond (včasná a kvalitní údržba a modernizace),
- optimální využití a řešení souvisejících finančních otázek,
- podpora nové bytové výstavby a tím nasycení bytové potřeby obyvatel a dosažení rovnovážného stavu na místním trhu s byty.

2.2.1 Subjekty bytové politiky obcí

Mezi významné aktéry BP patří místní subjekty, které se snaží prosazovat své zájmy a svůj vliv do oblasti bytové politiky. Výsledkem těchto střetů je pak přijatý způsob, který se promítá i do stylu vedení obecní BP. Mezi subjekty lze zařadit obce, místní politické strany

⁸ Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení, ve znění pozdějších předpisů.

(její místní sdružení), specializované organizace, místní zájmová sdružení, místní sdělovací prostředky a domácnosti. **Obce** si utváření své vlastní programy rozvoje BP. Jejich funkce jsou vymezené zákonem č. 128/2000 o obcích. Obec schvaluje územní plán, v němž vymezuje rozvojové městské zóny (parcely určené pro bytovou zástavbu, pro komerční využití, pro zeleň, atd.). Obec na základě programů vyhlášených Ministerstvem pro místní rozvoj ČR může čerpat finanční prostředky od státu do fondu bydlení, které dále může půjčovat drobným subjektům na opravy, údržbu a výstavbu bytů. **Politické strany** věnují velkou pozornost problematice bydlení. Názory jednotlivých stran se vzájemně odlišují podle toho, k jakému politickému spektru daná strana náleží. Uplatňují různé způsoby, kterými uplatňují svůj vliv na tvorbu bytové problematiky, jako jsou např. hlasování v zastupitelstvu nebo radě obce, delegování svých zástupců do odborných komisí podílejících se na řešení bytové problematiky (bytové komise, majetková komise, finanční komise), delegování svých zástupců do výběrových komisí podílejících se na výběru pracovníků a firem, které se budou zabírat bytovou problematikou, zveřejnění a propagace vlastního volebního programu v rámci komunálních voleb i mimo nich, vyjednávání v rámci politických koalic o podobě obecní BP. Bytová družstva, velké i drobné soukromé vlastníky domů a bytů, realitní kanceláře, stavební firmy aj. lze zařadit pod **specializované subjekty**. Jestli chtějí být tyto subjekty v pozici prosazovatelů svých preferencí v rámci obecní bytové politiky, musí disponovat vyjednávací silou. Toto je reálné ale pouze u silných společností a nikoliv u drobných subjektů. Aby subjekty docílili úspěchů, musí se shlukovat do profesních organizací, které pak činí nátlak na příslušně zaangažované politiky v zastupitelstvu. **Místní zájmová sdružení** mají poměrně malý význam. V rámci naší republiky se jedná především o místní sdružení majitelů domů, sdružení nájemníků, družení nebydlících. V městech mohou dále vznikat i jiná různá (dočasná) zájmová sdružení, kterým jde především o rychlou privatizaci bytového fondu nebo o zrušení výstavby nepohodlných staveb. Petice je používána jako nejčastější forma nátlaku. Místní sdělovací prostředky mají na starost psaní článků, které se týkají místní i státní bytové politiky. V podstatě vyjadřují stav veřejného mínění, a proto je nutné, aby tyto články, ve kterých se vyskytuje řada různých názorů, nebyly opomíjeny. Hlavním aktérem všeho snažení v oblasti BP jsou **domácnosti**. Právě na místní úrovni je vliv a tlak domácností na politiky bezprostřednější než jak je tomu u orgánů státních. Domácnost jako taková nemá takový vliv jako v momentě, kdy se členové domácnosti sdružují v zájmových sdruženích a pomocí tohoto spolku mohou vykonávat nátlak na politiky. Jinou možností, jak projevit své preference, je hlasování v rámci volebního systému.

2.2.2 *Nástroje bytové politiky obcí*

Bytová politika disponuje řadou nástrojů. Jako příklad si je možné uvést ovlivňování výše daně z nemovitostí. Soukromé vlastnictví nemovitostí je předmětem daní a zdrojem příjmů obce. Úprava zákona o dani z nemovitosti dává obcím možnost určit si nižší koeficient pro výpočet daně z nemovitostí v těch částech obce, které se např. od ostatních odlišují zhoršenými podmínkami pro užívání nemovitostí.

Dalším nástrojem je podpora výstavby nájemních bytů, tímto se ulehčuje dostupnost bytů. Obecní bytová výstavba je realizována často pomocí kombinace různých finančních zdrojů.

Privatizace obecního bytového fondu a to zejména v obcích, kde obec vystupuje v pozici vlastníka bytů, je další nástroj podporující dostupnost bytů.

Při uplatňování a naplňování BP může obec volit mezi uplatňováním tržních nástrojů k řešení místních problémů v bydlení a sociálních nástrojů. Záleží často na rozhodnutí obecního managementu, jakou kombinaci zvolí a zda zvolený mix nástrojů bude mít úspěch.

2.2.3 *Cíle bytové politiky obcí*

Mezi vnější cíle BP obcí podle tržního a sociálního rozlišovacího kritéria patří:

- podpora výstavby v obci,
- cenová dostupnost standardních forem bydlení,
- odstranění sociálních problémů plynoucích z nedostupnosti bydlení na trhu.

Mezi vnitřní cíle obecní BP lze zařadit z hlediska efektivnosti hospodaření s obecním bytovým fondem a z hlediska uspokojování bytových potřeb občana města:

- dosažení finančního efektu z pronajímaných bytů,
- zamezení černého trhu s byty,
- vymáhání nedoplatků nájemného,
- zvýšení standardu bydlení u obecních nájemních bytů,
- cenová dostupnost nájemních bytů,
- poskytování bytů vybraným skupinám obyvatel.⁹

⁹ SLAVATA, D., SKŘÍDLOVSKÁ, E. *Ekonomika bydlení a technické infrastruktury* [online]. 2004 [2013-04-04]. Dostupné z URL: <<http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/Ekonomikabydleni.pdf>>

3 ZPŮSOBY PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU V ČR

Privatizace se v České republice opět stává aktuálním tématem. Počátek privatizačního systému pronikl do podvědomí transformující se české společnosti v roce 1991. Obce se zbavují vlastního bytového fondu, který na ně přešel v první polovině 90. let 20. století zákonem z majetku státu. Privatizace byla pro celou populaci ve svých začátcích krokem do neznáma, nesoucím s sebou určité riziko nebezpečí, krokem, pro který bylo třeba získat širokou politickou podporu. Právě zásluhou vlády, která se rozhodla tento razantní krok učinit, byly položeny pevné základy k dalšímu rozvoji tržní ekonomiky v naší zemi.

V rámci třetí kapitoly je popsána transformace bytové politiky v našem státě, dále ekonomická hlediska privatizace a vysvětleny jednotlivé způsoby privatizace obecního bytového fondu.

3.1 Transformace bytové politiky v České republice

Situace v oblasti bydlení byla v časovém horizontu cca dvacet let zpět zcela odlišná. Byla komplikována především nevyjasněnými kompetencemi ve sféře výkonné moci na centrální úrovni a dlouhodobým procesem shody nad vytvořením vyšších územněsprávních celků, což mělo na následek oslabení regionálního aspektu v oblasti bydlení. Formování bytové politiky tak po celá 90. léta postupovala kupředu pomalu a její realizace byla v podstatě rozčleněna na dvě etapy, přičemž druhá doposud není ukončena.

Zásadní změny proběhly především v letech 1991 – 1995. V tomto období došlo k odstranění administrativně přidělového bytového systému a položení základů bytového systému tržně orientovaného – charakteristické pro neoliberální přístup. Objem majetku podléhajícímu privatizaci činil cca 1 000 mld. Kč.

Pokud nebyly byty ve vlastnictví státu restituovány, byly převáděny bezúplatně do majetku obcí, na jejíž území se nacházely. Do vlastnictví obcí byl často převáděn majetek velmi ztrátový a také často zdevastovaný bytový fond. Obce se tak staly majiteli a správci bytového fondu, přičemž transfer tohoto bytového fondu do vlastnictví obcí nebyl provázen odpovídajícím posílením obecních rozpočtů o prostředky, jež byly nutné k údržbě a opravám.

Nástrojem privatizace se staly především obecní vyhlášky. Právní úprava nenařizuje žádnému vlastníku, jakou formu prodeje domu si má zvolit. Rozhodnutí závisí čistě pouze na majiteli domu rozhodujícím o tom, který z obytných domů nabídne k prodeji a jakou formu prodeje

zvolí. Obce měly samy rozhodnout, které byty si ponechají trvale, aby jejich prostřednictvím mohly v oblasti bydlení realizovat svou sociální politiku.¹⁰

3.2 Ekonomická hlediska privatizace

Jedním z hlavních důvodů, proč se obce rozhodly pro privatizaci, jsou vyšší náklady na provoz vlastního bytového fondu. Privatizace s sebou přináší řadu efektů. Přímým efektem z privatizace jsou jednorázové příjmy z prodeje bytů, který se projeví v rozpočtu obce. Mezi další přímé efekty patří např. efekt na nakládání se zbývajícím neprodaným bytovým fondem. Snížením počtu bytů, které má obec ve správě dochází k tomu, že zbývající byty, která má obec po privatizaci jsou daleko lépe kontrolovatelné, než když obec vlastní x tisíc bytových jednotek. Dochází k menším spekulativním pohybům v bytovém fondu obce a lepší komunikaci se stávajícími nájemníky – lze pak lépe vymáhat nájemné a dochází k lepší údržbě zbývajících bytového fondu.

Privatizace také ovlivňuje tržní ceny bytů v dané lokalitě. To může hrát důležitou roli v případě, kdy je bytový fond využíván ne hospodárným způsobem. V případě privatizace bytů dochází ke spekulativnímu prodeji nebo pronájmu využívaných bytů za tržní ceny. Dochází ke zvyšování nabídky k lepšímu nakládání s byty. Vyšší nabídka při dané poptávce způsobí snížení cen.

Ekonomickým aspektem privatizace bylo dříve i snižování počtů bytů, které patřily do režimu regulovaných nájmů – byty byly prodávány stávajícím nájemníkům. Okamžikem prodeje bytu se nájemník stal majitelem a nájemní vztah zanikl. Nový majitel mohl dále pronajímat byt ale už za tržní nájemné. Ačkoliv byl problém regulovaných nájmů často předmětem diskuze, přirozeně ale tímto způsobem docházelo zcela přirozeně k výraznému úbytku počtu bytů, kterých se regulované nájemné týkalo.¹¹

3.3 Privatizace bytového fondu ve vybraných městech

Dne 24. května 1991 přešlo řízení bytového fondu ze státu na obce. Musely však přitom být splněny podmínky uvedené v zákoně č. 172/1991 Sb., o přechodu majetku některých věcí

¹⁰ KREBS, V. A KOL. *Sociální politika. 5., přepracované a aktualizované vydání*. Praha, 2002. s. 412. ISBN 80-86395-33-2.

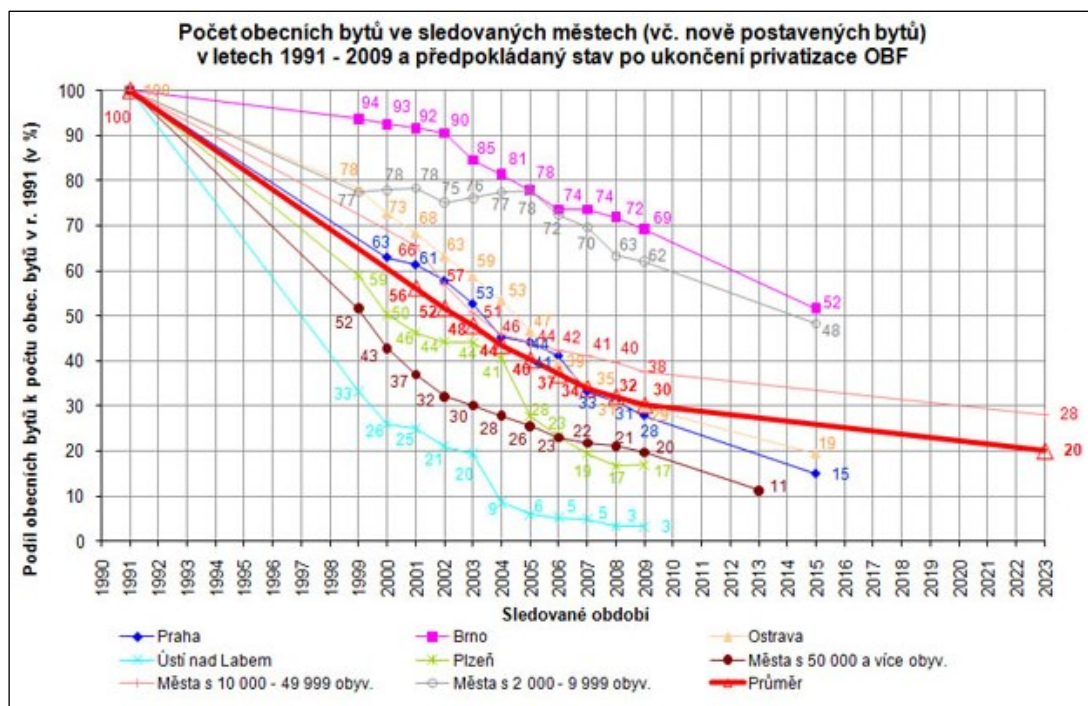
¹¹ SLAVATA, D., SKŘÍDLOVSKÁ, E. *Ekonomika bydlení a technické infrastruktury* [online]. 2004 [2013-04-04]. Dostupné z URL: <<http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/Ekonomikabydleni.pdf>>

z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Tento zákon byl později změněn zákonem č. 114 ze dne 5. dubna 2000, nabyl účinnosti 1. července 2000 a je platný dodnes.

Obce se takto naplno staly správci bytového fondu a správa bytového fondu přešla plně do jejich kompetence. Jelikož však neexistovala žádná doporučení ze strany státu, jak mají obce v rámci své samosprávy s fondem nakládat, vznikala řada nežádoucích efektů. Každá obec spravovala fond jiným způsobem a ve většině případů sjednaný nájem nestačil na vedení správy a nedoplatky byly hrazeny z obecních rozpočtů, což byl pro obce samozřejmě nežádoucí stav. Dále nezbývaly peněžní prostředky na bytovou výstavbu. Na základě těchto skutečností bylo nutné provést změny a část bytového fondu uvolnit pro soukromý sektor.

V Grafu 3. 1 je zobrazen vývoj počtu obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) od roku 1991 – 2009 plus předpokládaný stav po ukončení privatizace obecního bytového fondu s odhadem do roku 2023. Podle celostátního evropského průměru má 15 – 25 % bytového fondu zůstat ve vlastnictví územních samosprávných celků (Poláková, 2006). Jak je z grafu patrné, Ústí nad Labem mělo v roce 2009 pouze 3 % bytového fondu. Ostrava měla ve sledovaném roce 29 %, Praha o 1 % méně než Ostrava. Brno si ponechalo nejvíce a to 69 % bytového fondu. Podle odhadů v roce 2015 zůstane Ostravě 19 %, Praze 15 % a Brnu 52 % bytového fondu.

Graf 3.1 Počet obecních bytů 1991-2009 a odhadovaný stav po ukončení privatizace



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj – Ústav územního rozvoje.

3.4 Způsoby privatizace obecních bytů a jejich charakteristika

Pokud je privatizace zahájena, prvním krokem by mělo být zvolení si způsobu, jakým bude privatizace realizována. Nájemníci mají možnost své byty, které užívají, odkoupit nebo si založit bytové družstvo. Právě bytové družstvo bývá považováno za nejosvědčenější „nástroj“ privatizace bytového fondu. Za určitou nevýhodu by se mohla jevit povinnost pro nájemníky v podobě shromáždění základního kapitálu ve výši 50 tisíc korun pro zápis družstva do rejstříku. Je vhodné také započítat náklady na právního zástupce a se soudními poplatky – kolký. Pokud dům není rozčleněn na bytové jednotky, které by jednotliví nájemníci koupili, doporučuje se právě založení družstva. Nedoporučuje se uzavírání smluv o sdružení a podobně. Taková varianta s sebou totiž nese mnoho nejasností a úskalí. Například členství ve sdružení je na rozdíl od družstva zásadně nepřevoditelné.

Obce si zpravidla domy na jednotky před privatizací nerozdělují, tento proces je velmi nákladný a administrativně náročný. Platí pravidlo, že nájemce bytu má zákonné předkupní právo, smlouvu s obcí uzavírá bytové družstvo. Stává se takto vlastníkem nemovitosti. V řadě případů se privatizuje dům jako celek a až po převodu se dům rozdělí na jednotlivé byty. Jestliže však jednotliví členové projeví zájem o rozdělení, mohou si prostřednictvím prohlášení vlastníka budovy rozčlenit dům na jednotky a spravovat budovu skrz společenství vlastníků jednotek. Společenství může vzniknout v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví různých vlastníků. Protože z titulu vlastnického práva je na uvážení každé obce, jak bude v souvislosti s prodejem bytového fondu postupovat, ve vlastním zájmu se doporučuje sledovat webové stránky či úřední desky.

Proces prodeje bytů mohou zkomplikovat různé nepřesnosti. Obce zveřejňují pravidla stanovující způsob a podmínky prodeje, určování ceny či smluvních podmínek. Doporučuje se, aby byl nájemník s těmito pravidly obeznámen. Vyvaruje se tak zbytečných chyb při uzavírání smlouvy. Jako častá chyba se udává nedostatečná specifikace převáděné bytové jednotky a jejího příslušenství. Tato nepřesnost či neurčitost může vést k odmítnutí vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Přitom však platí, že vlastníkem se kupující stává až v okamžiku vkladu vlastnického práva do katastru.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který upravuje spoluvlastnické budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy atd., byl k 1. 1. 2014 zrušen s účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanského

zákoníku. Nový občanský zákoník se zabývá právem občanským a je rozdělen do pěti částí o 17 hlavách. Nejvýznamnější změny byly zaznamenány v oblasti nemovitostí (stavby na pozemcích, které jsou vlastněny majitelem, jsou součástí pozemku), předkupního práva (v případě spoluvlastnictví dochází k jeho zániku, není již nutné při chystaném prodeji nabízet svůj podíl ostatním spolumajitelům, sousedských vztahů (já i můj soused si smí zasadit strom nejdříve až 3 metry od plotu), odpovědnosti (ve smlouvách není nutné sjednávat záruční doby), evidence v katastru nemovitostí (chrání vlastníky před nesprávnými, chybnými či dokonce podvodnými zápisy v katastru nemovitostí), nájmu (majitel nemovitosti má více práv), atd.

3.5 Možnosti prodeje

Následující možnosti prodeje obecního bytového fondu jsou doporučovány Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže. Jedná se konkrétně o varianty:¹²

- prodej jednotlivých bytových jednotek,
- prodej bytových domů družstvům, fyzickým či právnickým osobám za tržní cenu,
- prodej bytových domů družstvům, fyzickým nebo právnickým osobám s podporou de minimis,
- prodej bytových domů družstvům (sdružením), která budou založena nájemci jako zprostředkovatelé prodeje.

3.5.1 Prodej jednotlivých bytových jednotek

V tomto případě se jedná o oprávněné nájemníky, např. dle zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění. Jelikož v tomto případě nedochází ke zvýhodnění podnikatelského subjektu (a to ani, když nabyvatelé bytu následně založí společenství vlastníků, za podmínky že členové jsou fyzické osoby uspokojující své bytové potřeby), transakce nezakládá veřejnou podporu. Tuto formu prodeje (za jakoukoliv cenu) lze tedy využít.

¹² ÚŘAD PRO OCHRANU HOSPODÁŘSKÉ SOUTĚŽE. *Prodej obecního bytového fondu* [online]. 2014 [cit. 2014-03-02]. Dostupné z URL: <<http://www.uohs.cz/cs/verejna-podpora/nejcastejsi-oblasti-verejne-podpory/privatizace-z-pohledu-pravidel-verejne-podpory/prodej-obecniho-bytoveho-fondu.html>>

3.5.2 Prodej bytových domů družstvům, fyzickým či právnickým osobám za tržní cenu

Tržní cenu prodávaného obecního majetku je možné zjistit jako nejvyšší nabídku ve výběrovém řízení (veřejné soutěži, veřejné dražbě), případně na základě ocenění zpracovaného nezávislým znalcem, přičemž ve výši tržní ceny může být zohledněn i technický stav domu, nutné opravy, „obsazenost“ bytu a jiné skutečnosti tržní cenu snižující.

Založení bytového družstva v rámci privatizace bytů

Bytové družstvo je účelově založenou organizací, jejímž cílem je zajišťovat pro své členy jednu ze základních lidských potřeb čímž je bydlení. Řídí se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku. Je to právnická osoba, která za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Jeho členové však za závazky družstva neručí. Musí mít minimálně pět členů (toto neplatí v případě, že jsou členy alespoň dvě právnické osoby). Je založeno na ustavující schůzi a podmínkou je, že se uchazeči o členství zaváží k členským vkladům. Družstvo vznikne zápisem do obchodního rejstříku. Před podáním návrhu na tento zápis musí být splacena alespoň polovina zapisovaného základního kapitálu.

Všechna družstva musí povinně vytvářet stanovy, které slouží jako základní vnitrodružstevní předpis a jsou v něm upraveny vztahy týkající se družstev. Stanovy družstva musí obsahovat:

- firmu a sídlo družstva,
- předmět podnikání (činnosti),
- vznik a zánik členství, práva a povinnosti členů k družstvu a družstva k členům,
- výši základního členského vkladu, popřípadě i výši vstupního vkladu, způsob splácení členských vkladů a vypořádání členského podílu při zániku členství,
- orgány družstva a počet jejich členů, délku jejich funkčního období, způsob ustavování, působnost a způsob jejich svolávání a jednání,
- způsob použití zisku a úhrady případné ztráty,
- tvorbu a použití nedělitelného fondu,
- další ustanovení, vyplývá-li to z tohoto zákona.

Dále povinnost zřídit nedělitelný fond nejméně ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu a každý rok sestavovat účetní závěrku.

Orgány: představenstvo (výkonný orgán), kontrolní komise (kontrolní orgán).¹³

Členství v bytovém družstvu je spojeno s jistými členskými právy a povinnostmi, které jsou vymezeny ve stanovách družstva. Práva členů můžeme rozdělit na tak zvaná práva osobní a finanční. Mezi osobní práva patří např. právo účastnit se členských schůzí, právo volit či být volen do funkcí v družstvu, právo na přidělení bytu nebo nebytového prostoru. Finanční práva jsou, právo na obdržení svého členského podílu při vystoupení z družstva a právo na podíl na zbývajících částce v případě zrušení družstva.

Veřejné dražby

Veřejná dražba se stala nedílnou součástí realitního trhu. V podmínkách naší země podléhají zákonu č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, který determinuje celý proces a upravuje vztahy účastníků, a dále zákonu č. 99/1963 Sb. o Občanském soudním řádu. Tyto dvě normy umožňují provádět veřejné dražby s cílem uspokojit věřitele.

Zákon o veřejných dražbách upravuje veřejné dražby, vznik, trvání a zánik některých právních vztahů s tím souvisejících. Podle tohoto zákona se postupuje, nestanoví-li zvláštní předpis jinak. Dále pro účely tohoto zákona se pod pojmem **dražba** rozumí veřejné jednání, jehož účelem je přechod vlastnického nebo jiného práva k předmětu dražby, konané na základě návrhu navrhovatele, při němž se licitátor¹⁴ obrací na předem neurčený okruh osob přítomných na předem určeném místě nebo v prostřední veřejné datové síti, na určené adrese, s výzvou k podání nabídek, a při němž na osobu, která za stanovených podmínek učiní nejvyšší nabídku, přejde příklepem licitátora vlastnictví nebo jiné právo předmětu dražby, nebo totéž veřejné jednání, které bylo licitátorem ukončeno z důvodu, že nebylo učiněno ani nejnižší podání.

Dražby lze uskutečňovat i elektronicky. Probíhá na adrese ve veřejné datové síti.

Jednání při organizování a v průběhu dražeb se konají vždy v českém jazyce. Písemnosti musí být vyhotoveny v českém jazyce, jinak se k nim nepřihlíží. Tím není dotčeno právo předložit písemnost v jiném než českém jazyce spolu s úředním překladem písemnosti do českého jazyka. Účastník dražby může činit podání v průběhu dražby i v cizím jazyce, avšak musí být tlumočeno do češtiny.

¹³ FIREMNÍ FINANCE. *Založení družstva* [online]. 2014 [cit. 2014-03-02]. Dostupné z URL: <<http://firmy.finance.cz/zivot-podnikatele/informace/zalozeni-spolecnosti/druzstvo/>>

¹⁴ Licitátor je fyzická osoba oprávněná činit jménem a na účet dražebníka úkony při dražbě. Zahajuje dražbu, vyzývá účastníky, aby činili podání, uděluje příklep a provádí též losování ohledně udělení příklepu.

V rámci zákona o veřejných dražbách se rozlišují dva typy dražeb. Jedná se o dražby dobrovolné a nedobrovolné. V případě obou typů dražeb musí být vyhotoven odhad ceny v místě a čase obvyklém. Následně může být nejnižší podání stanovení odchýlně od odhadu ceny.

Dražba dobrovolná je prováděna na návrh vlastníka. Předmětem může být věc, podnik nebo jeho část nebo jiná věc hromadná, soubor věcí, byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu a převoditelné majetkové právo, bylo-li navrženo jejich vydražení a splňují podmínky stanovené zákonem. Věci, na nichž vázne zákonné předkupní právo státu, zákonné předkupní právo spoluvlastníků, byty a nebytové prostory, s nimiž je nakládání omezeno právem nájemců na přednostní nabytí vlastnictví nebo zákonným předkupním právem nájemců, lze dražit, pouze vysloví-li každá z oprávněných osob s provedením dražby svůj souhlas formou písemného prohlášení opatřeného jejím úředně ověřeným podpisem a předloženého dražebníkoví nejpozději před podpisem dražební vyhlášky. Tento souhlas může být podmíněn tím, že nejnižší podání nebude nižší než cena v souhlasu uvedená. I bez tohoto souhlasu je dražba přípustná, koná-li se na návrh správce konkursní podstaty, pokud správce konkursní podstaty písemně vyzval oprávněnou osobu k využití jejího předkupního práva nebo práva na přednostní nabytí předmětu dražby a toto právo nebylo včas využito. Přechodem vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům na vydražitele zanikají předkupní práva nájemců k nim, jakož i jejich práva a na přednostní nabytí vlastnictví k těmto bytům a nebytovým prostorům, nezankla-li už dříve. Byty v budovách ve vlastnictví, případně spoluvlastnictví družstev, na jejichž výstavbu byla poskytována finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních právních předpisů pokud vznikla družstvu povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu s fyzickou osobou členem družstva, která vyzvala družstvo k uzavření smlouvy o převodu bytu, nelze dražit.

Dražba nedobrovolná je dražba prováděná na návrh dražebního věřitele, jehož pohledávka je přiznána vykonatelným soudním rozhodnutím nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo doložena vykonatelným notářským zápisem, který obsahuje náležitosti stanovené zvláštním právním předpisem, anebo doložena jiným vykonatelným rozhodnutím, jehož soudní výkon připouští zákon, včetně platebních výměrů a výkazů nedoplatků. Předmětem dražby může být vše, co může být zástavou. Předmětem nemůže být předmět kulturní hodnoty z oboru archeologie a předmět kulturní hodnoty sakrální a kultovní povahy, který není opatřen osvědčením k trvalému vývozu.

Dražební proces se skládá ze čtyř částí a to uzavření smlouvy o provedení dražby mezi navrhovatelem a dražebníkem, vyjádření vyhlášky o konání dražby, uskutečnění dražby a převodu vlastnictví po zaplacení vydražené ceny. Dražba dobrovolná je uskutečňována na návrh vlastníka nemovitosti. Dražba nedobrovolná je prováděna na návrh dražebního věřitele.

Předpokladem pro konání dražby je podle Občanského soudního řádu skutečnost, že oprávněný označí věci, jejichž prodej navrhuje a prokáže úředními listinami soudu, že jsou ve vlastnictví povinného. Na základě tohoto úkonu může soud rozhodnout o výkonu rozhodnout o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti.

Výběrové řízení a obchodní soutěž

Podmínky pro výběrová řízení a obchodní soutěže jsou upravenou celou škálou předpisů, je však problém tyto předpisy nějakým způsobem utřídit. Obchodní soutěž v případě výběrového řízení na prodej majetku tvoří alternativu k prodejm formou dražeb.

Základním právní normou v této oblasti býval dříve zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník a dále zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Oba zákony byly zrušeny a nahrazeny zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který nabral účinnosti od 1. 1. 2014. Bližší pravidla soutěží lze nalézt v dalších právních předpisech, což se týká především prodeje nemovitého a movitého majetku ve vlastnictví státu, jako příklad si lze uvést zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky. Na tyto normy dále navazují soutěžní řády, které jsou specifické pro daný typ majetku, popřípadě instituci, jejíž činností je mimo jiné i prodej majetku.

Obecný postup, který je stejný pro všechna výběrová řízení nebo obchodní soutěže je takový, že zájemci o majetek učiní svou nabídku tajně, nejčastěji to bývá tak, že ji vepíší do předepsaného formuláře a poté zalepí do obálky. Jednotliví zájemci tak neví, kolik za daný majetek nabídla jejich konkurence. Nezávislá komise v závěru obálky rozlepi a porovná nabídky všech zúčastněných, vyhodnotí výsledky a vyhlásí vítěze soutěže.

V případě prodeje zemědělské půdy se postupuje tak, že základní cena je vypočtená podle cenového předpisu platného k poslednímu dni předchozího kalendářního roku.

Jiný postup je dále aplikován Úřadem pro zastupování ve věcech majetkových, kdy základní cenu majetku, který je nabízen k prodeji, je stanovena jako vyšší z ceny stanovené administrativním postupem nebo ceny obvyklé.

U prodeje majetku municipalit není vždy sledováno dosažení tržní ceny. To se týká zejména u prodejů bytového fondu obcí. V případě takových typů prodejů mohou obce preferovat jiné cíle než maximální výši tržní ceny. V momentě, kdy se obec snaží dosáhnout maximální ceny při prodeji, volí zpravidla postupy, které byly předem schváleny radou či zastupitelstvem.

Vyjednávání

Tato metoda je aplikována s cílem dosažení tržní ceny při prodeji majetku. Používají ji zejména soukromé subjekty a to v případě jednotlivých a nahodilých prodejů majetku. Realitní kanceláře, které byly pověřeny k tomu pověřeny prodávajícím, bývají často v pozici prostředníka při vyjednávání.

Zákon nikterak neupravuje žádné konkrétní postupy pro případ vyjednávání. Musí však být dodržena všechna obecná ustanovení, která jsou obsahem občanského zákoníku.

Podstatou této metody je oboustranná argumentace, kdy prodávající prezentuje výhody koupě pro kupujícího za účelem dosažení co nejvyšší ceny, zatímco kupující hledá a prezentuje nevýhody koupě za účelem dosažení co nejnižší ceny. Výsledkem konfrontace argumentů je tržní cena, která se zpravidla pohybuje v rozmezí představy o ceně věci, kterou má prodávající (maximální cena) a kupující (minimální cena). V oblasti státní správy je však tato metoda těžko uplatnitelná, neboť využití této metody je komplikované a to z důvodu, že je problém dokázat, že vyjednaná cena je skutečně tržní a objektivní.¹⁵

3.5.3 Prodej bytových domů družstvům, fyzickým či právnickým osobám s podporou de minimis

De minimis představuje takovou podporu, která nesmí spolu s ostatními podporami „de minimis“ poskytnutými jednomu příjemci za dobu předchozích tří let (fiskální roky používané k daňovým účelům) přesáhnout výši odpovídající částce 200 000 EUR. Finanční limit je platný bez ohledu na formu či účel podpory de minimis poskytnuté v předchozím tříletém období.

Podporu de minimis není možno spojovat s jinou veřejnou podporou na stejné způsobilé výdaje, jestliže by tímto spojením došlo k poskytnutí vyšší míry podpory než je stanovena dle regionální mapy podpory (resp. v nařízení o blokových výjimkách nebo v rozhodnutí EK).

¹⁵ SLAVATA, D., SKŘÍDLOVSKÁ, E. *Ekonomika bydlení a technické infrastruktury* [online]. 2004 [2014-02-13]. Dostupné z URL: <<http://www.trznicený.cz/wp-content/uploads/2013/02/Ekonomikabydlení.pdf>>

Poskytovatel podpory de minimis je povinen před jejím poskytnutím písemně sdělit podniku zamýšlenou částku podpory, upozornit jej na charakter podpory a dále má povinnost vyžádat si od daného podniku prohlášení o všech dalších podporách de minimis, které tento podnik v předchozích dvou fiskálních letech a v současném fiskálním roce obdržel.

Centrální registr podpor malého rozsahu (de minimis) vznikl k 1. lednu 2010 na základě ustanovení zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění pozdějších předpisů.

Výše podpory se stanoví jako rozdíl tržní ceny prodávaného majetku a skutečné prodejní ceny. V případě, že výše podpory nepřekročí pro jeden subjekt/nabyvatele (za všechny objekty nabyté za zvýhodněnou cenu) v průběhu tří fiskálních let částku 200 000 eur a za předpokladu splnění všech podmínek uvedených v Nařízení Komise č. 1998/2006 (tj. přípustnost této podpory v jednotlivých sektorech, způsob vyčíslení podpory, kumulace a sledování poskytnutých podpor, uchování dat o poskytnutých podporách), jedná se o tzv. podporu de minimis. Podporu de minimis je možné poskytnout bez schválení ze strany Evropské komise, je ovšem nutný záznam do centrálního registru.

Podpora de minimis (nebo také podpora malého rozsahu) nelze chápat jako „veřejnou podporu“, neboť vzhledem k její nízké částce má Evropská komise za to, že nenaplňuje poslední dva znaky definice veřejné podpory – neměla by ovlivnit obchod a narušit hospodářskou soutěž mezi členskými státy.

3.5.4 Prodej bytových domů družstvům (sdružením), která budou založena nájemci jako zprostředkovatelé prodeje

V případě prodeje domu družstvům zůstávají stávající nájemníci stále nájemníky. Pouze se mění osoba pronajímatele, kterým se stává družstvo. Nájemníci se stávají zároveň i družstevníky. Družstvo je právnickou osobou, která je povinna konat alespoň jednou do roka schůzi. Každý z členů (družstevníků) má jeden hlas.

Prodej bytových domů družstvům (sdružením) lze uskutečnit za podmínky, že bude jednoznačně stanoveno, že je družstvo založeno pouze za účelem nákupu domu a byty budou neprodleně převedeny do osobního vlastnictví jednotlivých fyzických osob (členů družstva), které potom zanikne. V tomto případě musí být také jasně vymezena jediná a krátkodobá (tj. dočasně a předem stanovená) role takového subjektu s cílem, aby konečnými nabyvateli

bytů byli jejich původní nájemci. Toto by však neplatilo pro komerční prostory a volné byty (tj. „kapitalizované“ části nemovitosti.)

Problematické z hlediska veřejné podpory mohou být následující transakce jako je např. prodej celého bytového domu nebo jeho části jakékoliv právnické nebo fyzické osobě, která tento majetek nabývá za účelem podnikání (např. za účelem pronajímání, ne pro vlastní bytové potřeby) za cenu nižší než je cena tržní. Tato forma prodeje může zakládat zakázanou veřejnou podporu ve smyslu článku 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie, kterou nelze poskytnout.

Je nutné zdůraznit, že rovněž právnická osoba založená oprávněnými nájemníky (družstvo) je Evropskou komisí považována z hlediska veřejné podpory za podnikatelský subjekt na trhu s bydlením. Postavením právnických osob v souvislosti s bydlením se Evropská komise zabývala ve svém rozhodnutí N 343/2005 – Česká republika – Podpora na rekonstrukci panelových domů.

4 ANALÝZA PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU VE VYBRANÉ OBCI

Prodej městského majetku je nedílnou součástí polistopadových změn. V roce 1989 došlo po vývoji politické situace k přesunům majetku na obec a následně na nové vlastníky, nejčastěji soukromé osoby. Následná privatizace tak vychází ze stavu a možností obce a jejího vývoje v předchozích obdobích. V kapitole čtvrté jsou popisovány jednotlivé metody privatizace obecního bytového fondu, které jsou používány ve dvou vybraných městských obvodech Statutárního města Ostravy. Jedná se konkrétně o největší dva městské obvody Ostrava – Jih, který se skládá z městských částí Zábřeh, Bělský les, Hrabůvka, Dubina a Výškovice a Ostrava – Poruba (dělí se na dvě katastrální území Poruba – sever a Poruba). Jejich poloha je zobrazena na mapě v příloze č. 1. K 1. lednu 2014 činil počet obyvatel v Ostravě – Porubě 67 556 a 109 267 v Ostravě – Jih.¹⁶

4.1 Obecná charakteristika města Ostravy a bytová politika na jeho území

Ostrava je podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích statutárním městem Moravskoslezského kraje. Je třetím největším městem České republiky a třetím v pořadí v počtu obyvatel. Nachází se 10 kilometrů od státní hranice s Polskem a 50 km od hranice se Slovenskem. Katastrální území města je rozděleno do 23 správních obvodů, jejichž názvy a části je možné shlédnout ve Statutu města Ostravy. Tímto statutem jsou dále upraveny vnitřní poměry ve věcech správy města.

Počet obyvatel, kteří jsou přihlášení k trvalému pobytu nebo mají podle zvláštních právních předpisů povolen pobyt v územním obvodu statutárního města Ostravy, činí k 1. 1. 2014 celkem 304 136. Z tohoto celkového počtu je 294 673 občanů ČR a 9 463 cizinců (včetně EU i ne EU).

Uspokojování potřeby bydlení u svých občanů je klíčovou funkcí samostatné působnosti obce, jak ji definuje zákon o obcích č. 128/2000 Sb.

¹⁶ STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. *Počet obyvatel ve správním obvodu statutárního města Ostravy* [online]. 2014 [cit. 2014-02-19]. Dostupné z URL: <<http://www.ostrava.cz/cs/urad/hledam-informace/aktualni-informace/pocet-obyvatel-ve-spravnim-obvodu-statutarniho-mesta-ostavy/Obvoda.pdf>>

Péče o bytový fond přešla na základě Statutu města Ostravy na jednotlivé městské obvody, čímž ale byla dále přenesena zodpovědnost města vyplývající ze zákona o obcích, tj. uspokojovat potřeby svých občanů v oblasti bydlení.

Nastavení politiky bydlení Statutárního města Ostravy je v kompetenci jednotlivých městských obvodů a každý městský obvod si toto upravuje sám. Městské obvody mají povinnost pečovat o bytový fond nejen z hlediska technického stavu domů (rekonstrukce, aj.), ale zároveň by se ale mělo starat o obyvatele žijící v takových domech. Základním východiskem pro formování bytové politiky obvodů je současný stav a velikost bytového fondu, které zcela determinuje rozhodování o dalších opatřeních a řešeních problémů spojených s bydlením. Obvody, které disponují největším bytovým fondem, jsou Ostrava – Jih, Hulváky, Mariánské hory, Moravská a Slezská Ostrava a Přívoz. Podrobnější přehled počtu domů a bytů v jednotlivých obvodech je k dispozici v Tab. 4.1.

Jak již bylo řečeno výše, každý městský obvod má odlišný přístup ke správě svého bytového fondu. Některé městské obvody volí přístup privatizace bytového fondu (např. Poruba), naopak jiné si plánují ponechat stávající bytový fond ve svém vlastnictví (např. Moravská Ostrava a Přívoz). Jedním z nástrojů na zvýšení úrovně bydlení a snížení zanedbanosti domovního a bytového fondu je účelový "Fond rozvoje bydlení", jenž je využíván např. městským obvodem Ostrava-Jih. Fond byl zřízený v roce 1999 v zájmu zlepšení úrovně bydlení a vzhledu města na základě poskytnutí státní půjčky Ministerstvem pro místní rozvoj ČR.

Městský obvod Poruba se kloní k privatizaci nejvýrazněji ze všech obvodů na území města. Záměrem je prodat až 509 bytů. Dalšími obvody, jež plánují odprodej svého bytového fondu, jsou Slezská Ostrava, která chce privatizovat 307 bytů, Hulváky až 418 bytů, Ostrava – Jih má záměr privatizovat 806 bytů a Vítkovice 29.

V Tab. 4. 1 je zobrazen přehled počtu bytových domů a bytů jednotlivých městských obvodů, které se řadí k obvodům vlastníci domy a byty v rámci města Ostravy. Uvedená data jsou platná k 10. 9. 2012. Aktuálnější doposud nejsou k dispozici.

Tab. 4.1 Přehled počtu domů a bytů svěřených do vlastnictví městských obvodů k 10. 9. 2012

Městský obvod	Počet domů	Počet bytů
Ostrava – Jih	326	5889
Mariánské hory a Hulváky	229	1 630
Slezská Ostrava	158	1 324
Moravská Ostrava a Přívoz	229	1 630
Poruba	101	1 185
Vítkovice	85	770
Hrabová	35	220
Radvanice a Bartovice	28	258
Michálkovice	13	93
Svinov	13	137
Petřkovice	7	32
Třebovice	5	21
Polanka nad Odrou	4	17
Proskovice	2	25
Stará Běla	4	26
Hošťálkovice	2	20
Martinov ve Slezsku	1	1
Nová Bělá	1	22
Nová Ves	1	10
Plesná	1	1
Magistrát města Ostravy	12	269

Zdroj: www.ostrava.cz. Vlastní zpracování.

4.2 Privatizace¹⁷

Město Ostrava řeší koncepci bytové politiky. Po roce 1989 byla převzata výstavba nových bytů soukromými investory, jednotlivé městské obvody začaly v 90. letech nabízet nájemné byty k prodeji občanům, rozsáhlá privatizace obecních bytů převedla do vlastnictví společenství vlastníků jednotek či bytových družstev tisíce bytů zejména v největších městských obvodech.

V roce 1995 bylo v majetku města Ostravy 46 283 obecních bytů, po privatizaci měla k 1. 1. 2012 celkem 15 090 bytů, z toho 1 125 bytů v domech s pečovatelskou službou a 105

¹⁷ STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. *Město mapuje stav a výhled bydlení* [online]. 2014 [cit. 2014-02-20]. Dostupné z URL: <<http://www.ostrava.cz/cs/o-meste/tiskove-zpravy/mesto-mapuje-stav-a-vyhled-bydleni>>

bytů bezbariérových. K 1. 1. 2011 skončila v Ostravě regulace nájemného, přechodem na smluvní nájemné však nedošlo v rámci obecních bytů k žádnému zdražování (nájemné převážně v rozsahu od 43 do 60 Kč/m²). Ostatní majitelé nájemních bytů, mimo vlastnictví obce, k deregulaci přistoupili dlouhodobým postupným zdražováním nájemného až do výše tržního nájmu.

V roce 2012 a 2013 si město nechalo zpracovat podrobné sociologické průzkumy, díky kterým bylo zmapováno nejen rozmístění a velikost bytového fondu, ale také dopady kriminality ve městě, bezdomovectví, intenzita míry nezaměstnanosti i finanční krize v jednotlivých městských obvodech, neboť tyto faktory výrazně ovlivňují bydlení ve městě. Prognózy ukazují, že Ostrava bude muset zajistit dostatečný počet sociálních (nízkonákladových) bytů.

Město zaznamenává zájmy obyvatel, kteří mají zájem získat do svého vlastnictví další obecní byty. I nájemníci žijící v bytech vlastněných společnostmi RPG (nejsou prodejné) žádají město, aby od RPG vykoupilo byty do svého vlastnictví. Město se rozhodlo řešit problematiku komplexně a na vlastní úrovni. Je ovšem nutné tuto problematiku řešit s jednotlivými městskými obvody, které svůj fond spravují. Obvody mají své strategie z hlediska provádění oprav, modernizace a správy a postupu privatizace bytového fondu. Na základě výsledků průzkumu byla zpracována koncepce bydlení pod názvem „Bytová politika města Ostravy na úrovni magistrátu a jednotlivých městských obvodů včetně rozboru financí.

Pan Zdeněk Bakala spolu s Ostravsko-karviskými doly (OKD) koupil v roce 2004 bezmála 44 tisíc bytů. Jeden byt tenkrát vykoupil za cca 40 000 Kč. V přepočtu to znamená, že zaplatil přibližně 635 Kč za m². Nájemníkům byl slíben odprodej za obdobnou cenu, za jakou ji získal. K prodeji ale nikdy nedošlo, šlo jen o pronájmy. Nyní nabídla část bytů k prodeji společnost RPG Byty s. r. o., jedna z nástupnických společností OKD. K prodeji ale nabídla pouze sto bytů. Jedná se o odprodej 5 vchodů v Ostravě – Porubě. Cena za metr čtvereční, kterou ale tato společnost nabídla, je 14x vyšší, tedy 8 900 Kč za m². O byty přitom má zájem nejméně 15 tisíc nájemníků. 100 bytů stálo v roce 2004 zhruba 4 000 000 Kč. 100 bytů se dnes prodává za zhruba 56 000 000 Kč. V současnosti Zdeněk Bakala není vlastníkem OKD ani žádného z provozovaných dolů společnosti. Je ale jedním z akcionářů firmy, ve které drží zprostředkovaně zhruba třetinu akcií.

4.3 Privatizace v městském obvodu Ostrava – Jih

Městský obvod Ostrava – Jih se rozkládá na území tří původních obcí – Zábřeh nad Odrou, Výškovice, Hrabůvka. Dále jej tvoří dvě části – sídliště Dubina a Bělský les. V současné době je charakterizován jako nejlidnatější část území Ostravy a tím i jako jedno velké sídliště. Mezi kulturní a chráněné památky patří Jubilejní kolonie, postavená Vítkovickými železárnami podle projektu J. Friewalda v letech 1921 - 1932. Jedná se o dělnické byty v Hrabůvce, situované do jednopatrových domů se dvory a vnitřními ulicemi. Dnes po rekonstrukcích tato část nabízí nejatraktivnější bydlení v obvodu.

4.3.1 Průběh privatizace

Privatizace v městském obvodu byla započata v roce 1997. Do 31. 5. 2001 probíhal prodej podle Obecně závazných vyhlášek na základě rozhodnutí Obvodního zastupitelstva. Od počátku privatizace do 31. 7. 1998 byl základem pro stanovení kupní ceny znalecký posudek. Dne 1. 8. 1998 bylo rozhodnuto, že bude kupní cena stanovena pomocí vzorce.

V roce 1991 (dle zákona č. 172/1991 Sb.) bylo z vlastnictví státu do vlastnictví statutárního města Ostravy převedeno cca 16 068 bytů. V roce 1996 k těmto bytům přibylo dalších 72 bytů z výstavby. Před privatizací tedy město mělo k dispozici 16 752 bytů. Během období 1997 – 2013 bylo prodáno celkem 11 500 bytů (včetně dražeb).

Městský obvod Ostrava - Jih nyní realizuje privatizaci svěřeného bytového fondu podle Zásad prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavěných pozemků v majetku Statutárního města Ostravy, svěřených Městskému obvodu Ostrava - Jih. Tyto Zásady nabyly účinnosti 1. 6. 2001, schváleny byly v dubnu 2001. Od této doby proběhlo celkem 12 změn. Prodej je dále uskutečňován v souladu s místními podmínkami, zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), Obecně závaznou vyhláškou č. 11/2000, kterou vydává Statut města Ostravy, v platném znění a zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony.

V další podkapitole budou podrobněji přiblíženy Zásady ze dne 14. 2. 2013, usnesení č. 0419/14 s účinností od 1. 3. 2013 v platném znění i v současnosti. Z důvodu zrušení zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů jsou nyní připravovány nové zásady prodeje, které však ještě nebyly vydány.

4.3.2 Zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavěných pozemků (platné v současnosti)¹⁸

Tyto zásady se vztahují na obytné domy a pozemky v majetku Statutárního města Ostravy svěřené Městskému obvodu Ostrava – Jih.

Předmětem jsou všechny obytné domy, byty a nebytové prostory v obytných domech, ve kterých už došlo k prodeji bytů podle zákona č. 52/1966 Sb., ve znění pozdějších předpisů, byty a nebytové prostory ve všech domech podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a dále domů za podmínky prodeje všech bytů v domě. Nemovitostí určenou k prodeji je míněn obytný dům, na který byl na základě rozhodnutí Zastupitelstva obvodu publikován samotný záměr prodeje příslušného obytného domu.

Prodej obytných domů

Prodej je realizován do vlastnictví právnické osoby, která je založena v souladu s obchodním zákoníkem č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Právnická osoba musí být složena minimálně z jedné čtvrtiny nájemců bytů a nebytových prostor v obytných domech. Dále je podmínkou, že pronajímatel nesmí mít vůči společníkům a členům právnické osoby ke dni podpisu smlouvy žádné pohledávky na nájemném a za služby spojené s užíváním bytů včetně příslušenství.

Prodej obytných domů je dále realizován do vlastnictví již existující právnické osoby jako je (bytové družstvo) v případě, že alespoň dva nájemci bytů a nebytových prostor v obytném domě, který je předmětem prodeje stanou členy této právnické osoby.

Pokud se u jednoho domu objeví více zájemců o koupi, o tomto prodeji rozhodne zastupitelstvo městského obvodu.

Společná žádost nájemců bytových prostor a nebytových jednotek, jako budoucích zakladatelů právnické osoby složené z většinového nebo menšinového počtu nájemců bytů a nebytových prostor je uznána za platnou, když do dvou měsíců od podání je doložen návrh na zápis právnické osoby do obchodního rejstříku spolu s notářským zápisem o založení právnické osoby, u Krajského soudu v Ostravě. Je nutné také doložit originál nebo úředně ověřený dokument potvrzující tuto skutečnost.

¹⁸ Zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavěných pozemků v majetku Statutárního města Ostravy, svěřených Městskému obvodu Ostrava – Jih.

Prodej obytného domu je uskutečněn za podmínky současného prodeje pozemku, pokud je daný pozemek ve vlastnictví městského obvodu.

Stávající nájemci bytových i nebytových jednotek jsou vždy o záměru prodeje předem informováni písemnou formou. Následně pak mají tříměsíční lhůtu k podání žádosti o koupi nemovitosti.

Jestliže stávající nájemci jednotek obytných domů nevyužijí příležitosti koupě, smí být dům prodán nejméně dvěma stávajícím nájemcům jednotek v daném domě za podmínky založení právnické osoby a podání žádosti o odkoupení domu a doložení originálu nebo úředně ověřené kopie notářského zápisu o založení právnické osoby a návrhu na zápis do obchodního rejstříku. Žádost o prodej tímto způsobem je limitována jedním měsícem, tedy doby, kdy musí být podána.

V případě, že nájemci jednotek obytných domů nevyužijí možnosti koupě nemovitosti, je obytný dům prodán na základě rozhodnutí zastupitelstva městského obvodu **formou veřejné dražby** nebo **formou výběrového řízení**. U veřejné dražby je stanoveno nejnižší podání a to na 100 % odhadu ceny dle znaleckého posudku. Formou výběrového řízení, kdy hlavní kritérium je nabízena výše kupní ceny, nesmí být nižší než kupní cena stanovena podle těchto Zásad. U výběrového řízení je hlavním kritériem výše nabídnuté kupní ceny, která nesmí být nižší než administrativní cena stanovena znaleckým posudkem, tzn. cena stanovena na základě platného cenového předpisu. Výběrového řízení se mohou účastnit pouze právnické osoby.

Prodej jednotlivých bytů a nebytových prostor

Realizace prodeje bytů probíhá za předem stanovené podmínky, která stanovuje, že nájemní poměr k bytu nebyl ukončen či nebyl nájemní poměr vypovězen a pronajímatel nemá žádnou pohledávku na nájemném a za služby spojené s užíváním bytu včetně příslušenství vůči nájemci bytu ke dni podpisu smlouvy. Kupující se zavazuje k úhradě nákladů spojených se založením společenství vlastníků.

V domech, kdy už prodej bytů proběhl podle zákona č. 52/1966 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsou stanoveny 4 způsoby prodeje:

- **přímý prodej** – pro osoby s předkupním právem (stávajícím nájemců),
- pokud stávající nájemci nevyužijí předkupního práva, zastupitelstvo má možnost rozhodnout individuálně o prodeji bytu se stávajícím nájemcem a to přednostně

do vlastnictví osob příbuzných či blízkých osobě nájemce nebo do vlastnictví vlastníka jiného bytu v domě, v kterém má být byt prodán; pokud o převod bytu projeví zájem povícero zájemců ze stejné skupiny, byt je prodán zájemci, jehož nabídka kupní ceny bude nevyšší,

- pokud se v domě nachází uvolněný byt nebo stávající zájemci nevyužijí svého předkupního práva či nebyl projeven zájem o prodej jednotky, je bytová jednotka prodána formou **veřejné dražby** nebo **rozhodnutím zastupitelstva**,
- v domě, kde probíhá doprodej a nachází se v něm nebytový prostor, je po prodeji všech bytů prodán na základě rozhodnutí zastupitelstva **veřejnou dražbou** nebo **výběrovým řízením**.

Stanovení kupní ceny

Při stanovení kupní ceny se používá cena v místě a čase obvyklém, zjištěnou znaleckým posudkem, přičemž pro stanovení výše obvyklého nájmu se použije výše minimálního nájmu stanovené Radou městského obvodu Ostrava – Jih pro nájem obecních bytových jednotek.

Náklady na zpracování znaleckého posudku hradí městský obvod a to v případě prodeje domu na základě výzvy nájemců. V ostatních případech uhrazuje náklady žadatel, pokud však dojde z jeho strany k odmítnutí koupě nemovitosti.

Kupní cena musí být zaplacená ve lhůtě nejpozději 3 měsíců od podpisu smlouvy o uzavření smlouvy budoucí. Jestli není úhrada provedena ve stanovené lhůtě, právo ze smlouvy o smlouvě zaniká. Pokud k úhradě kupních cen všech bytů v této lhůtě nedojde, právo z uzavřených smluv o smlouvách budoucích zaniká.

4.3.3 Hospodaření se svěřeným majetkem v městském obvodu Ostrava – Jih

Za celou dobu trvání privatizace činí celkový příjem na privatizační účet cca 1 436 450 000 Kč. V celkových příjmech jsou zahrnuty i příjmy za prodané nebytové prostory, garáže v domech a příjmy za dražby. Tato částka však není plně vypovídající, neboť není snížena o daň z převodu nemovitostí (dle NOZ¹⁹ od ledna 2014 daň z nabytí nemovitosti) a o další náklady související s procesem prodeje.

V Tab. 4.2 je zobrazen přehled celkových příjmů z prodeje bytů, nebytových prostor a garáží v domech.

¹⁹ Nový občanský zákoník.

Tab. 4.2 Příjmy z prodeje v letech 2009 – 2013

Rok	2009	2010	2011	2012	2013
Privatizované byty	261	216	226	298	216
Vydražené byty	10	3	2	6	-
Celkový počet prodaných bytů	271	219	228	304	216
Prodané NP a garáže v domech	8 NP + 3 g	4 NP	1 NP	2 NP	2 NP
Příjem v Kč	31 456 408	114 446 780	123 062 508	164 630 300	114 369 300

Zdroj: Interní zdroje ÚMOB – Jih. Vlastní zpracování.

Zkratka NP označuje nebytové prostory. Příjmy na privatizační účet zahrnují příjmy za prodané byty, dražby, nebytové prostory a garáže. Z těchto příjmů nejsou odečteny náklady.

Následující Tab. 4.3 obsahuje podrobnější přehled prodeje. V roce 2009 proběhl prodej domů právnickým osobám (bytovým družstvům založenými stávajícími nájemci bytů v privatizovaných domech) a po bytech fyzickým osobám do osobního vlastnictví. Od roku 2010 probíhal prodej celých domů jen právnickým osobám (bytovým družstvům).

Tab. 4.3 Počet prodaných bytů v období 2009 - 2013²⁰

Rok	2009	2010	2011	2012	2013
Prodané domy PO/BD	5	7	10	22	3
V domech bylo bytů	138	216	226	298	216
Prodané domy FO/po bytech + doprodeji	20 + 11	-	-	-	-
Prodané byty fyzickým osobám v domech	119	-	-	-	-
Doprodej dražbou	10	3	2	6	-
Celkový počet prodaných bytů	271	219	228	304	216

Zdroj: Interní zdroje ÚMOB – Jih. Vlastní zpracování.

V Tab. 4.4 lze shlédnout průměrné ceny prodaných bytů v jednotlivých letech. Pro lepší přehlednost srovnání těchto cen byla u roku 2009 vybrána pouze shodná forma prodeje jako v následujících letech, tzn. prodej do vlastnictví bytových družstev.

²⁰ Prodej = datum právních účinků vkladu vlastnického práva v katastru nemovitostí.

Tab. 4.4 Průměrné ceny prodaných bytů v letech 2009 - 2013

Rok	2009	2010	2011	2012	2013
Počet prodaných domů BD ²¹	5	7	10	22	3
Počet bytů v prodaných domech	138	216	226	298	216
Průměrná cena za byt v Kč	120 715	497 578	552 966	546 528	526 640

Zdroj: Interní zdroje ÚMOB – Jih. Vlastní zpracování.

Domy prodané do roku 2009 (zápis vkladu vlastnického práva v KN²²)

V roce 2008 byl schválen prodej Zastupitelstvem městského obvodu. Došlo také k podpisu budoucích kupních smluv se splatností v roce 2009. Dále v tomto roce byly připsány platby kupních cen na privatizační účet.

Domy prodané v letech 2009 – 2013 (zápis vkladu vlastnického práva v KN)

V roce 2009 a dále – schválení prodejů Zastupitelstvem městského obvodu.

Kupní ceny byly od roku 2009 stanoveny podle znaleckých posudků:

- Zásady prodeje domů, bytů... účinné od 1. 1. 2009 – pro stanovení kupní ceny obytného domu, obytného domu s nebytovým prostorem, bytu a nebytového prostoru se použila cena zjištěná (administrativní, úřední) stanovená znaleckým posudkem, tj. cena podle platného cenového předpisu (více informací lze dohledat ve schválených Zásadách prodeje),
- Zásady prodeje domů, bytů... účinné od 1. 1. 2011 – shodné viz výše,
- Zásady prodeje domů, bytů... účinné od 1. 7. 2012 – opět shodné jako výše,
- Zásady prodeje domů, bytů... účinné od 1. 3. 2013 – pro stanovení kupní ceny obytného domu, obytného domu s nebytovým prostorem, bytu a nebytového prostoru a zastavěného pozemku (jeho příslušného podílu) pod obytným domem se použije cena v místě a čase obvyklá zjištěná znaleckým posudkem, přičemž pro stanovení výše obvyklého nájmu se použije výše minimálního nájmu stanoveného Radou městského obvodu Ostrava – Jih pro pronájem bytových jednotek (podrobnější informace jsou dostupné ve schválených Zásadách prodeje)

V následující Tab. 4.5 je vyobrazen přehled cen bytů na 1 m² za rok 2013. Stáří domu odpovídá stáří v roce ocenění. Pro představu o ceně byly náhodně vybrány tři domy.

²¹ Bytové družstvo.

²² Katastr nemovitostí.

Tab. 4.5 Ceny bytů v roce 2013 (na m²)

Dům	U Studia 1	Výškovická 157	Výškovická 34
Stáří domu	31 let	36 let	34 let
Počet bytů	60 + 1 NP	78	78 + 1 NP
Velikost bytů	44x3 + 1,4x2 + 1,12x1 + 1	48x3 + 1,4x2 + 1,26x1 + 0	48x3 + 1,4x2 + 1,26x1 + 0
Celková plocha v m ²	3 951,65	4370,47	4 445,40
Ø KC bytu (Kč/m ²)	8,497	9,052	9,137

Zdroj: Interní zdroje ÚMOB – Jih. Vlastní zpracování.

4.4 Privatizace v městském obvodu Ostrava – Poruba

Městský obvod Ostrava – Poruba je pokládán za jednu z nejkvalitnějších lokalit v Ostravě, neboť disponuje velkými zelenými plochami a odpočinkovými zónami, které vytváří poklidnou atmosféru obvodu. Je to druhý nejlidnatější obvod v městě. Mezi jeho největší skvosty patří vstupní brána do Poruby nazvaná Oblouk či soubor obytných domů Věžičky, ale patří zde dále také volnočasová atrakce v podobě největšího letního koupaliště ve střední Evropě či zimní stadion. Poruba je obvodem bez velkého průmyslu, tedy s minimálně znečištěným ovzduším.

4.4.1 Průběh privatizace

Privatizace v městském obvodu Ostrava – Poruba probíhala ve dvou vlnách.

První vlna privatizace

První vlna privatizace byla zahájena v roce 1997, kdy bylo ve vlastnictví obce cca 12 000 bytů. V roce 2002 byla první vlna ukončena. V roce 2003 a v následujících dalších letech byly doprodány byty v domech určené k prodeji v první vlně privatizace dle zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. (zrušen k 1. 1. 2014).

Druhá vlna privatizace

V druhé polovině roku 2011 byla zahájena druhá vlna privatizace obecních bytů. Dne 1. 9. 2011 schválilo zastupitelstvo obvodu dlouho očekávaná pravidla pro privatizaci většiny svého bytového fondu – Zásady prodeje domů a nebytových prostor (účinnost nabyly 2. 9. 2011). Obsahem je seznam konkrétních bytových domů určených k prodeji. Hlavním důvodem je umožnit nájemcům bydlet ve svém. V minulosti byl zaznamenán zvýšení počet zájemců o odkoupení obecních bytů. Byty byly v první řadě nabídnuty stávajícím zájemcům –

tedy lidem, kteří zde žijí už dlouhá léta. Osobami oprávněnými privatizovat jsou pouze aktuální nájemci, kteří mají platnou nájemní smlouvu a nemají vykázaný dluh na nájemném. Po téměř roční přípravě se pak v roce 2012 uskutečnily prodeje obecních domů bytovým družstvům.

K datu 31. 12. 2012 zůstalo městskému obvodu Poruba svěřeno 2 072 bytů, prodáno jich tedy bylo cca 10 000. V rámci druhé vlny bylo nabídnuto 1 316 bytů stávajícím nájemcům bytů.

Druhá vlna privatizace probíhala se schválenými Zásadami prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavěných pozemků ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, svěřených Městskému obvodu Poruba ve znění doplnění ze dne 8. 3. 2012, dále v souladu se zákonem o obcích č. 128/2000 Sb., Statutem města Ostravy, zákonem č. 72/1994 Sb. a občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb.

V roce 2013 byla privatizace úspěšná. Porubě bylo svěřeno 25 bytových domů, do kterých se investovalo 30 miliónů korun. K 31. 12. 2013 bylo prodáno 983 bytů. Městskému obvodu k tomuto datu zůstalo svěřeno 911 bytů.

V další podkapitole budou blíže popisovány Zásady ve znění doplnění ze dne 8. 3. 2012.

4.4.2 Zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavěných pozemků s platností do 31. 12. 2013²³

Zásady se týkají prodeje domů, bytů a nebytových prostor, které jsou v majetku Statutárního města Ostravy svěřené městskému obvodu Ostrava – Poruba.

Předmětem prodeje jsou všechny obytné domy, případně bytové jednotky a nebytové prostory v obytných domech včetně spoluvlastnického podílu na budově. K jednotlivým bytovým domům, bytovým jednotkám či nebytovým prostorům se vždy prodává i pozemek zastavěný domem či spoluvlastnický podíl na tomto pozemku (pozemek musí být ve vlastnictví města a ve správě městského obvodu). Prodej dále tvoří i součástí a příslušenství věci hlavní, jedná se například o přístupové schodiště do domu, aj.). Prodávající má právo v souladu s platnou legislativou rozhodnout o tom, čím se rozumí součást a příslušenství. O záměru prodeje daného bytového domu, bytové či nebytové jednotky jsou současní nájemci či společní nájemci srozuměni písemnou formou dopisu. Nájemce má dvouměsíční lhůtu k podání předběžné žádosti o koupi nemovitostí.

²³ Zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavěných pozemků ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, svěřených Městskému obvodu Poruba.

Prodej jednotlivých bytů v domě bez nebytových prostor

Prodej bytových jednotek (bytů) je prováděn v souladu se zákonem o vlastnictví. Byty jsou prodávány současným nájemníkům pouze v případě, že nebyl vypovězen nájemní poměr a městský obvod nemá pohledávku vůči nájemci ke dni, kdy byla podepsána kupní smlouva na nájemném a úhradě za plnění související s užíváním bytu včetně příslušenství.

Jestliže má být prodej uskutečněn, jeho podmínkou, aby bylo současně prodáno nejméně 85 % bytů v domě. Předpokladem pro zpracování prohlášení vlastníka budovy a rozeslání nabídek převodu vlastnictví bytu je podání předběžné žádosti o prodej po bytových jednotkách od nájemců nejméně 85 % bytů v domě. Pokud je nabídka přijata, je nájemce povinen zaplatit zálohu, která slouží na pokrytí nákladů městskému obvodu. Náklady vznikají v souvislosti s přípravou a projednáním prodeje bytu. Při prodeji je tato záloha do kupní ceny bytu. Pokud k prodeji nedojde, protože nebylo dosaženo minimálního počtu prodejů bytů v domě vinou kupujících, záloha není nájemcům vrácena, ale smí být použita jako záloha na prodej obytných domů bez nebytových prostor, pokud o to kupující projeví zájem. Přehled výše zálohy je dále uveden v Tab. 4. 6.

Tab. 4.6 Výše zálohy v domě bez nebytových prostor

Velikost bytu	1 + 0	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
Záloha v Kč	3 000	4 000	5 000	7 000	9 000

Zdroj. Zásady prodeje. Vlastní zpracování.

Jestliže se v domě nachází uvolněný byt, je prodán prostřednictvím **veřejné dobrovolné dražby, přímým prodejem** či **výběrovým řízením**. Tyto prodeje lze uskutečnit pouze v případě, že o tomto bylo rozhodnuto zastupitelstvem městského obvodu.

Prodej bytů se provádí zároveň spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, v němž se byty nachází a zároveň se spoluvlastnickým podílem na zastavěném pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Pokud některý z nájemců bytu neprojeví zájem o koupi jemu pronajatému bytu v časovém horizontu 6 měsíců, smí být tento byt prodán jinému nájemci bytu v daném domě. Vše musí být učiněno v souladu se zákonem o spoluvlastnictví bytů.

Po projednání prodeje domu po jednotkách v zastupitelstvu městského obvodu je do 60 dnů s jednotlivými kupujícími uzavřena smlouva o převodu vlastnictví bytu.

Prodej obytných domů bez nebytových prostor

Tento způsob prodeje je uskutečňovaný do vlastnictví právnické osoby, která je založená v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, dále nájemci při minimálním počtu bytů v daném prodávaném domě za podmínky, že vůči společníkům či členům založené právnické osoby nemá městský obvod ke dni popisu kupní smlouvy pohledávku na nájemném a úhradě za plnění spojené s užíváním bytů spolu s příslušenstvím. Společník či člen právnické osoby musí být nájemce bytu v daném prodávaném domě ke dni rozhodnutí o uzavření kupní smlouvy v zastupitelstvu městského obvodu a jeho nájemné poměr nesmí být vypovězen.

Právnická osoba má povinnost zaplatit zálohu, která slouží na pokrytí nákladu městského obvodu, které vznikly při přípravě a projednávání prodeje domu. Pokud je prodej uskutečněn, záloha je započtena na kupní cenu domu. Jestliže k prodeji nedošlo, záloha se právnické osobě nevrací. Výše zálohy je naprosto totožná s částkami, které jsou uvedeny v předchozí Tab. 4.2.

Prodej je uskutečněn dále za podmínky současného prodeje pozemku, což tvoří zastavěná plocha pod domem a za podmínky, že právnická osoba uhradí pohledávky na nájemném a za podmínky úhrady za plnění spojené s užíváním bytu včetně příslušenství, který je v evidenci městského obvodu za nájemci a uživateli bytů v domě, které nejsou společníky či členy právnické osoby.

Ve lhůtě 60 dní je následně po projednání prodeje domu v zastupitelstvu městského obvodu s kupující právnickou osobou uzavřena kupní smlouva, ve které je zanesena rozvazovací podmínka pro případ, že právnická osoba neuhradí kupní cenu ve stanoveném čase.

Prodej domů je dále podmíněn tím, že nebude v rozporu s platnými právními předpisy týkající se veřejné podpory, a že za společníka či člena právnické osoby bude přijat každý nájemce, který má zájem a nemá žádný dluh na nájemném a úhradě za plnění spojené s užíváním bytu včetně příslušenství.

Prodej jednotlivých bytů v domě s nebytovými prostory

Prodej je uskutečňován v souladu se zákonem o vlastnictví bytů. Nebytové prostory, které jsou součástí bytových domů, se prodávají po jednotlivých bytových a nebytových jednotkách. Prodej je určen pro stávající nájemce za podmínky, že nájemní poměr k bytu či nebytovému prostoru nebyl vypovězen a dále za podmínky, že městský obvod nemá ke dni,

kdy bylo učiněno podepsání kupní smlouvy vůči nájemci bytu pohledávku na nájemném a úhradě za plnění spojené s užíváním bytu (tzv. služby) spolu s příslušenstvím a vůči nájemci nebytového prostoru pohledávku na nájemném a službách související s užíváním bytového prostoru včetně příslušenství.

Pokud nájemce nabídku akceptuje, má povinnost zaplatit zálohu ve výši nákladů, které vznikly městskému obvodu v souvislosti s přípravou projednávání prodeje bytu a nebytového prostoru. Záloha je v případě realizace prodeje započtena na kupní cenu a nebytového prostoru. Pokud se prodej neuskuteční vinou kupujícího, nemá nárok na vrácení zálohy zpět. Výše zálohy je uveden v Tab. 4.7.

Tab. 4.7 Výše zálohy v domě s nebytovými prostory

Velikost	1 + 0	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1	nebytový prostor
Záloha v Kč	3 000	4 000	5 000	7 000	9 000	10 000

Zdroj. Zásady prodeje. Vlastní zpracování.

V případě, že se v domě nachází volný byt nebo nebytový prostor, je prodán na základě rozhodnutím zastupitelstva městského obvodu formou **veřejné dobrovolné dražby** nebo **přímým prodejem** či **výběrovým řízením**.

Prodej bytů a nebytových prostor je realizován společně se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, v němž se byty a nebytové prostory nacházejí a dále se spoluvlastnickým podílem na zastavěném pozemku, který odpovídá spoluvlastnickému podílu na společných částech domu.

Podmínkou pro schválení prodeje domu po jednotkách v orgánech městského obvodu je akceptace nabídek a zaplacení zálohy od oslovených nájemců bytových jednotek či nebytových prostorů v domě.

Do 60 dnů od projednání prodeje zastupitelstvem obvodu je s jednotlivými kupujícími uzavřena kupní smlouva o převodu vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru. Ve smlouvě je dále zakotvena rozhodovací podmínka pro případ, že nebude prodej uskutečněný.

Pokud nájemce bytu do 6 měsíců od převzetí nabídky prodeje jemu pronajatému bytu neprojeví zájem o jeho zakoupení, jiný nájemce má možnost tento byt v daném domě zakoupit a to v souladu se zákonem o vlastnictví bytů. Podmínkou dále je, že tento nájemce odkoupí i jemu pronajatý byt.

Stanovení kupní ceny

Kupní cena vychází z výměry. 1 m² je prodáván nájemci daného bytu za 6 000 Kč a pro nájemce nebytového prostoru 10 000 Kč. Je přitom brán v potaz stav prodávaných bytů a nebytových prostor. V případě prodeje bytové jednotky v domě jinému nájemci z domu je stanovená cena za 1 m² ve výši 8 000 Kč.

Při výpočet kupní ceny se používá podlahová plocha bytů a nebytových prostor včetně plochy balkónů, lodžii, sklepů, sklepních boxů a dalších prostor mimo byt a nebytový prostor, které jsou užívány s konkrétním bytem nebo nebytovým prostorem. Další podmínkou je, že nesmí být používány nájemcem jiného bytu nebo nebytového prostoru v domě.

Jako základ pro kupní cenu slouží součet násobků ceny za 1 m² a podlahové plochy všech bytů v domě. K tomuto základu se pak připočtou náklady, které tvoří investice městského obvodu na rekonstrukci a modernizaci, náklady na rozdělení měřících míst médií (studená voda, teplo) a náklady na vypracování znaleckého posudku plus správní poplatek za návrh na vklad vlastnického práva právnické osoby do katastru nemovitostí.

Výpočet kupní ceny:

- násobení kupní ceny za 1 m² a podlahové plochy všech bytů v domě,
- k výsledku se následně připočte podíl bytu na nákladech na rozdělení měřících míst médií (viz výše) plus podíl investic městského obvodu na rekonstrukci a modernizaci domu v rozmezí let 2007 – 2012,
- následně se přičítá i poměrný podíl nákladů na prohlášení vlastníka budovy, náklady na znalecký posudek a správní poplatek za návrh vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.

Investiční náklady na rekonstrukce a modernizace domu představují náklady na zateplení domu a jeho části, oprava a zateplení střechy, obnovení fasády, generální opravy balkónů, generální oprava a modernizace výtahů, výměna oken a vchodových dveří a rekonstrukce rozvodu plynu, studené a teplé vody, odpadů a elektřiny.

V Tab. 4.8 je dále uveden podíl realizovaných nákladů investic městského obvodu na rekonstrukci či modernizací, který je připočten v určité procentuální výši nákladů.

Tab. 4.8 Podíl realizovaných nákladů na investice

opravy v letech 2012	100 % nákladů
opravy v letech 2011	100 % nákladů
opravy v letech 2010	90 % nákladů
opravy v letech 2009	60 % nákladů
opravy v letech 2008	30 % nákladů
opravy v letech 2007	15 % nákladů

Zdroj. Zásady prodeje. Vlastní zpracování.

Stanovená kupní cena se zaokrouhluje na celé stokoruny směrem nahoru.

4.4.3 Prodeje bytů domů, bytů a nebytových prostor od 1. 1. 2014

V letošním roce je dokončován doprodej bytů dle uvedených Zásad a uvolněné jednotky (byty a nebytové prostory) v domech jsou privatizovány formou **veřejné dobrovolné dražby**. Takto to bude pokračovat až do doby, než budou doprodány všechny uvolněné jednotky v uvedených domech. Veškeré informace o průběhu veřejné dobrovolné dražby byly podrobněji popsány v předchozí kapitole.

V roce 2014 je plánováno investovat 36 miliónů do bytových domů. Prostředky, které byly privatizací získány, využívá městský obvod Poruba k revitalizaci bytových domů, které si ponechal ve svém majetku.

4.4.4 Hospodaření se svěřeným majetkem v městském obvodu Ostrava – Poruba

V následující podkapitole jsou pro lepší přehlednost uvedeny tabulky sestavené obdobně, jako tomu bylo v předchozí podkapitole hospodaření se svěřeným majetkem v městském obvodu Ostrava – Jih.

V Tab. 4.9 je k dispozici přehled příjmů za prodej v období 2009 – 2013. V letech 2009 – 2011 tvoří uvedené příjmy splátky kupních cen z předcházející privatizace a příjmy za dražby. V ostatních zbylých dvou letech tvoří příjmy na privatizační účet příjmy za prodané byty, dražby, nebytové prostory. Částky jsou opět uvedeny bez odečtených nákladů související s průběhem privatizace.

Tab. 4.9 Příjmy z prodeje v letech 2009 – 2013

Rok	2009	2010	2011	2012	2013
Privatizované byty	-	-	-	655	329
Vydražené byty	-	3	-	1	27
Celkový počet prodaných bytů	-	3	-	656	356
Prodané NP a garáže v domech	-	-	-	-	12 NP
Příjem v Kč	1 224 763	1 763 167	290 343	244 387 000	133 900 000

Zdroj: Interní zdroje ÚMOB – Poruba. Vlastní zpracování.

Následující Tab. 4.10 zobrazuje celkový počet prodaných bytů za dva ukončené roky. Za léta 2009 – 2011 nebylo možné získat potřebná data.

Tab. 4.10 Počet prodaných bytů v období 2012 - 2013

Rok	2012	2013
Prodané domy PO/BD	33	4
V domech bylo bytů	645	58
Počet prodaných domů po bytech FO	23	23
Prodané byty	10	271
Doprodej dražbou	1	27
Celkový počet prodaných bytů	656	356

Zdroj: Interní zdroje ÚMOB – Poruba. Vlastní zpracování.

Pro přehlednost komparace průměrných cen bytů byla v Tab. 4.11 zvolena data odpovídající stejné formě prodeje a to opět pouze za léta 2012 – 2013. Jedná se o prodej domů bytovým družstvům.

Tab. 4.11 Průměrné ceny prodaných bytů v letech 2012 - 2013

Rok	2012	2013
Počet prodaných domů BD	33	4
Počet bytů v prodaných	645	58
Průměrná cena za byt v Kč	340 000	340 000

Zdroj: Interní zdroje ÚMOB – Poruba. Vlastní zpracování.

Průměrné ceny za byt jsou uvedeny bez nákladů za investice. Cena je stanovena na 6 000 Kč za m² plus cena pozemku plus náklady investic (viz Zásady).

Tab. 4.12 obsahuje vybrané ceny třech bytů, které byly náhodně vybrány. Tyto byty byly v roce 2013 prodány formou veřejné dobrovolné dražby.

Tab. 4.12 Ceny prodaných bytů v roce 2013

Dům	Velikost bytu	Podlahová plocha v m ²	Kč/m ²
Náměstí V. Vacka 1672/13	1 + 0	27,36	13 559,94
Francouzská 1041/44	2 + 1	52,68	10 440,39
Ukrajinská 1451/11	2 + 1	51,38	10 704,55

Zdroj: Interní zdroje ÚMOB – Poruba. Vlastní zpracování.

Byty, které jsou prodávány podle platných „Zásad“ platí cena 6 000 Kč/m², pokud ale stávající nájemce kupuje sousední byt, platí cena 8 000 Kč/m².

5 KOMPARACE POUŽITÝCH POSTUPŮ A INTERPRETACE VÝSLEDKŮ

Kapitola pátá se zabývá komparací používaných postupů při privatizaci svěřeného obecního bytového fondu, které jsou uplatňovány v jednotlivých městských obvodech (dále jen m. o.) Statutárního města Ostravy.

5.1 Městský obvod Ostrava - Jih

Privatizace obecního bytového fondu byla v městském obvodu Ostrava – Jih započata v roce 1997. Od roku 2009 probíhá prodej obytných domů a jednotlivých bytů a nebytových prostor. Pro připomenutí, prodej se řídí platnými Zásadami prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavěných pozemků v majetku Statutárního města Ostravy, svěřených Městskému obvodu Ostrava – Jih.

Obytné domy

Prodej obytných domů je určen pro právnické osoby čili bytového družstva, které je založeno minimálně jednou čtvrtinou stávajících nájemců bytů a nebytových prostor. Prodej je dále realizován do vlastnictví již stávající právnické osoby (bytové družstvo), ale pouze v případě, že alespoň dva nájemci bytů a nebytových prostor v obytném domě, kterého se prodej týká, jsou členy této právnické osoby.

Stávající nájemci jednotek obytných domů tedy mají předkupní právo na prodej nemovitosti. Pokud však svého práva nevyužijí, je na základě rozhodnutí zastupitelstva městského obvodu dům prodán formou **veřejné dražby** či prostřednictvím vyhlášení **výběrového řízení**.

Kupní cena obytného domu je stanovena administrativně. Jedná se tedy o cenu zjištěnou znaleckým posudkem.

Byty a nebytové prostory

V domě, kde už byl realizován prodej bytů podle zákona č. 52/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů, existuje několik způsobů prodeje. Jedním z nich je **přímý prodej**, který se vztahuje na osoby (stávající nájemci) s předkupním právem. Pokud není této možnosti využito, může zastupitelstvo městského obvodu samostatně rozhodnout o prodeji bytu se stávajícím nájemcem a to přednostně do vlastnictví osob, kteří jsou její příbuzní či osoby blízké nebo

pak nabídnout odkoupení vlastníkově jiného bytu v domě, v němž má být byt prodán. V případě, že se v domě nachází uvolněný byt, o který neprojevil nikdo zájem, je bytová jednotka prodávána formou **veřejné dražby** nebo **rozhodnutím zastupitelstva**. Jestliže v domě probíhá doprodej a je v něm nebytový prostor, je po prodeji všech bytů v domě prodán metodou **veřejné dražby** nebo **výběrovým řízením**.

Na základě administrativního ocenění znalcem se stanovuje kupní cena jak bytu, tak i nebytového prostoru. Vše je učiněno v souladu s platnou vyhláškou.

5.1.1 Srovnání administrativních a tržních cen

Na straně kupujících vystupují ve většině případů současní nájemníci prodávaných bytů. Administrativní cena, která je prakticky vždy nižší než cena tržní, představuje určitou odměnu za výdaje, které doposud nájemník s daným bytem měl. Městský obvod se prodejem zbavuje povinnosti pečovat o majetek.

Aby bylo možné provést srovnání tržních a administrativních cen, byl pro tyto účely vypracován vybrán vzorek dvanácti náhodně zvolených bytových jednotek. Byty jsou součástí domů, které byly prodány v roce 2013 bytovým družstvům za celkovou kupní cenu domu a pozemku (viz Tab. 5.1).

První tři byty v pořadí pochází z domu v katastrálním území Výškovice u Ostravy na pozemku s parcelním číslem 799/32. Zastavěná plocha a nádvoří činí 473 m². V domě se nachází 78 bytů, z toho 26 je jich typu 0 + 1, 4 jsou typu 2 + 1 a zbylých 48 jsou 3 + 1. Dále je zde jeden nebytový prostor. Celková výměra jednotek je 4 466,92 m². Dům byl oceněn znaleckým posudkem v listopadu roku 2011 na částku 40 616 140 Kč a pozemek na 141 900 Kč. Stáří domu v době ocenění bylo 34 let. Cena bytů je určena přibližně dle plošné výměry bytů a podílu na pozemku.

Další byty v pořadí 4 až 6 včetně jsou v domě v katastrálním území Výškovice u Ostravy na pozemku s parcelním číslem 740/32. Zastavěná plocha spolu s nádvořím má 479 m². V domě se nachází 78 bytů, z toho 26 jsou dispozičně 0 + 1, další 4 jsou 2 + 1 a zbylých 48 jsou 3 + 1. Celková výměra jednotek činí 4 443, 45 m². Dům byl oceněn znaleckým posudkem v únoru 2012 na 39 560 670 Kč spolu s pozemkem oceněným na částku 143 700 Kč. Stáří domu v době ocenění bylo 36 let. Cena bytových jednotek je opět stanovena na přibližnou hodnotu dle plošné výměry bytů a podílu na pozemku.

Další tři bytové jednotky jsou umístěny v domě v katastrálním území Zábřeh nad Odrou na pozemku s parc. č. st. 4547. Zastavěná plocha s nádvořím je 467 m². V domě je celkem 60 bytů, 12 je typu 1 + 1, 4 jsou dispozičně 4 + 1 a 44 jsou 3 + 1. Nachází se zde také jeden nebytový prostor. Celková výměra jednotek je 4 024,22 m². Ocenění znaleckým posudkem proběhlo v květnu roku 2013. Dům byl oceněn na 33 577 490 Kč a pozemek na 247 510 Kč. Stáří domu v době ocenění bylo 31 let. Cena bytových jednotek je určena přibližně podle plošné výměry bytů a podílu na pozemku.

Byty v pořadí 10 a 11 jsou umístěny v domě v katastrálním území Zábřeh nad Odrou s parcelním číslem st. 3302, zastavěná plocha spolu s nádvořím činí 225 m². V domě je celkem 11 bytů, z toho 9 z nich jsou dispozičně 2 + 1, zbylé dva jsou 3 + 1. Celková výměra jednotek je 663,59 m². Ocenění znaleckým posudkem bylo učiněno v červenci roku 2011 a cena domu byla stanovena na hodnotu 5 894 430 Kč a pozemek na částku 67 500 Kč. Stáří domu v době ocenění bylo 48 let. Cena za bytové jednotky je opět určena přibližně podle plošné výměry bytů a podílu na pozemku.

Poslední byt je z domu v katastrálním území Zábřeh nad Odrou na pozemku č. st. 2097, zastavěná plocha s nádvořím je 149 m². V domě je 8 bytů. Všechny jsou dispozičně 2 + 1. Celková výměra jednotek činí 438,69 m². Ocenění znaleckým posudkem proběhlo v červenci roku 2011. Dům byl oceněn na částku 3 605 460 Kč a pozemek na 44 700 Kč. Cena bytu je jako v ostatních případech určena zase podle podílu na pozemku a dle plošné výměry bytu.

Tab. 5.1 Přehled prodaných bytových jednotek za administrativní ceny v roce 2013

Pořadí	Byt	Velikost	Výměra (m ²)	Podíl pozemku	Ceny bytu (Kč)	Cena pozemku (Kč)
1	č. 26	1 + 0	32,52	3252/46692	295 693	1 033
2	č. 2	2 + 1	65,41	6541/46692	594 750	2 078
3	č. 71	3 + 1	70,40	7040/446692	640 123	2 236
4	č. 25	1 + 0	31,52	3152/444345	280 627	1 019
5	č. 3	2 + 1	65,21	6521/444345	580 574	2 109
6	č. 58	3 + 1	70,04	7004/444345	623 576	2 265
7	č. 22	1 + 1	52,51	5251/402422	483 135	3 230
8	č. 3	2 + 1	65,93	6593/402422	550 110	4 055
9	č. 58	3 + 1	70,20	7020/402422	585 738	4 265
10	č. 10	2 + 1	54,46	5446/66359	483 748	5 540
11	č. 1	3 + 1	76,13	7413/66359	658 470	7 540
12	č. 4	2 + 1	54,03	5403/43869	444 056	5 505

Zdroj: Interní zdroje ÚMOB – Jih. Vlastní zpracování.

Tab. 5.2 obsahuje přehled prodáváných bytů v prvním čtvrtletí roku 2014 za tržní ceny. Pro srovnání bylo vybráno 12 bytů podobného stavu a dispozice. Počet bytů z dané lokality je seřazen v tabulce ve stejném počtu a pořadí, jako tomu bylo v Tab. 5.1. Jednotlivá data jsou platná k 6. 4. 2014.

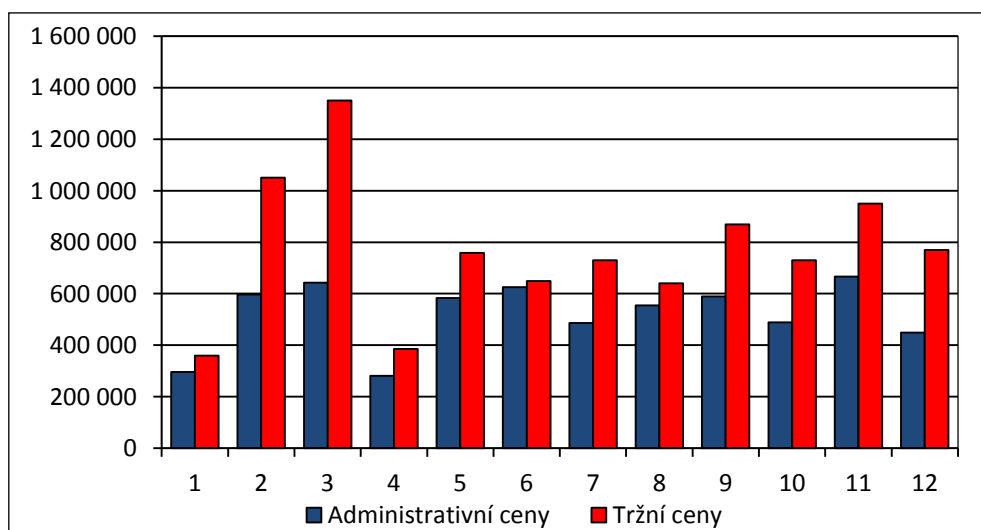
Tab. 5.2 Přehled prodáváných bytů za tržní ceny v prvním čtvrtletí roku 2014

Poloha bytu	Velikost	Výměra (m ²)	Cena (Kč)
Lumírova	1 + 0	30	360 000
Staňkova	2 + 1	63	1 050 000
Lumírova	3 + 1	70	1 350 000
Lumírova	1 + 0	29	385 000
Lumírova	2 + 1	62	759 000
Výškovická	3 + 1	70	649 000
Výškovická	1 + 1	48	730 000
Jugoslávská	2 + 1	63	640 000
Havlíčková	3 + 1	70	869 000
Československé armády	2 + 1	54	730 000
Žerotínská	3 + 1	76	950 000
Československé armády	2 + 1	54	770 000

Zdroj: www.sreality.cz. Vlastní zpracování.

Z tabulkového srovnání je podle uvedených cen jednotlivých bytových jednotek patrné, že ceny, za které jsou prodávány byty svěřené ve správě městského obvodu, jsou podstatně nižší, než ceny tržní. Velikost rozdílu pro představu je možné shlédnout v Grafu 5.1.

Graf 5.1 Grafické srovnání administrativních a tržních cen



Zdroj: Vlastní zpracování.

5.1.2 Pronájem bytů a nebytových prostor

Městský obvod Ostrava – Jih mimo svůj prodej nabízí dále možnost pronájmu bytů a nebytových prostor za smluvní nájemné, které nebyly doposud nabídnuty k privatizaci. Byty jsou pronajímány za doporučené minimální nájemné, které je stanoveno na 60 Kč/m² (měsíčně) v bytě standardním a na 80 Kč/m² (měsíčně) v rekonstruovaných obytných domech v Jubilejní kolonii a Ostravě – Hrabůvce. V této částce za m² je zahrnuto i nájemné za předměty vybavení bytu.²⁴

Městský obvod nemá nastaveny ceny obecních bytů na úroveň tržního nájemného. Je tedy zřejmé, že nezískává tolik finančních prostředků, jak by tomu bylo v opačném případě.

Obsahem Tab. 5.3 je pro představu přehled cen 5 náhodně zvolených bytů, za které jsou pronajímány městským obvodem v městské části Zábřehu, Hrabůvce a Dubině. První byt je z domu určeného k privatizaci. Zbýlé čtyři byly z privatizace vyňaty.

Tab. 5.3 Výše nájemného v pronajímaném bytě ve vlastnictví městského obvodu

Adresa bytu	Číslo	Velikost	Výměra (m ²)	Doporučené min. nájemné Kč /m ²
Petruškova 16	71	1 + 0	30,7	60
Svornosti 49	2	2 + 1	53,6	60
Jedličkova 8	6	1 + 1	49,1	60
V. Košaře 3	47	3 + 1	74,9	60
Edisonova 21	1	1 + 1	46,85	80

Zdroj: www.ovajih.cz. Vlastní zpracování.

Následující Tab. 5.4 obsahuje pro komparaci pět bytů, které jsou určeny k pronájmu za ceny tržní a které lze volně dohledat na serveru www.sreality.cz. Data jsou platná k 6. 4. 2014. Bytové jednotky se nachází ve stejných lokalitách, jsou podobné výměry a v dobrém stavu.

²⁴ MĚSTSKÝ OBVOD OSTRAVA - JIH. *Zásady a podmínky pro pronájem bytů ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřených městskému obvodu Ostrava – Jih* [online]. 2014 [cit. 2014-03-27]. Dostupné z URL: <http://www.ovajih.cz/cs/obcan/pronajmy-bytu/zasady-a-podminky-pro-pronajem-a-vymenu-bytu...-ucinne-od-01.02.2014/copy_of_zasady_pronajmu_bytu-uprava_leden_2014_vc_priloh-finalni_verze.pdf>

Tab. 5.4 Výše nájemného v pronajímaných bytech za tržní ceny

Poloha bytu	Velikost	Výměra (m²)	Měsíční nájemné
Petruškova	1 + 0	30	4 950
Volgogradská	2 + 1	55	6 500
Výškovická	1 + 1	46	6 500
Jana Maluchy	3 + 1	72	8 000
Kašparova	3 + 1	43	6 500

Zdroj: www.sreality.cz. Vlastní zpracování.

5.2 Městský obvod Ostrava – Poruba

V druhé polovině roku 2011 byla zahájena druhá vlna privatizace obecních bytů, při které se privatizují obytné domy, nebytové prostory a jednotlivé byty. Do roku 2013 byl prodej uskutečňován v souladu s platnými Zásadami prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavěných pozemků ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, svěřených Městskému obvodu Poruba. V roce 2014 je dokončován doprodej bytů dle uvedených Zásad a uvolněné jednotky (byty a nebytové prostory) v domech jsou privatizovány formou **veřejné dobrovolné dražby**.

Obytné domy bez nebytových prostor

Prodej obytných domů je realizován do vlastnictví právnické osoby – bytového družstva, založeného minimálně nadpolovičním počtem nájemníků bytů v prodávaném domě. Prodej je dále uskutečněn za podmínky současného prodeje pozemku zastavěné plochy

Byty v domě bez nebytových prostor

Byty jsou prodávány současným nájemníkům a to za podmínky prodeje minimálně 85 % bytů v domě. Nájemníci jsou povinni uhradit ve stanovené lhůtě zálohu, která se odvíjí od velikosti bytu. Pokud se v domě nachází uvolněný byt, je prodán rozhodnutím zastupitelstva formou **veřejné dobrovolné dražby, přímým prodejem** nebo **výběrovým řízením**. Prodej bytů je dále realizován zároveň se spoluvlastnickým podílem na zastavěném pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Byty v domě s nebytovými prostory

Prodej bytů spolu s nebytovými prostory je prodáván současně se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, jehož součástí jsou právě tyto byty a nebytové prostory.

Podmínkou pro schválení prodeje je zaplacení zálohy od nájemců, kteří projeví o koupi nemovitosti zájem. U uvolněného bytu či nebytového prostoru je proveden prodej na základě rozhodnutí zastupitelstva formou **veřejné dobrovolné dražby, přímým prodejem** nebo **výběrovým řízením**.

5.2.1 Porovnání tržních a administrativních cen

Pro komparaci byl zvolen vzorek dvanácti bytových jednotek, které byly prodány za stanovenou administrativní cenu a 12 bytových jednotek prodáváných za cenu tržní a které se nachází ve stejné lokalitě a jsou v současnosti prodávány na webovém portálu www.sreality.cz. U ceny administrativní je výše kupní ceny stanovena jednotně na částku 6 000 Kč za m². Tato částka se dále násobí podlahovou plochou (viz. „Zásady“). V Tab. 5.5 je k dispozici přehled prodaných bytů v roce 2013.

Tab. 5.5 Přehled prodaných bytových jednotek za administrativní ceny v roce 2013

Parcelní číslo KÚ Poruba	Byt	Velikost bytu	Výměra (m ²)	Zastavěná plocha pozemku (m ²)	Spoluvlastnický podíl	Kupní cena
1025	1449/4	2 + 1	55,32	212	5532/130382	404 200
1293	920/18	2 + 1	57,83	552	5783/233380	421 400
1312	964/7	2 + 1	53,04	211	5304/102163	329 500
sever 3751/73	1988/4	3 + 1	77,32	252	7732/75445	493 700
sever 3751/88	1945/3	3 + 1	78,13	247	7813/74066	516 400
Sever 2241	1408/4	3 + 1	58,01	627	5801/247254	361 400
966	1477/1	1 + 0	23,64	232	2364/107873	174 500
sever 3609/19	1672/5	3 + 1	66,58	488	6658/379444	464 400
863	1091/1	2 + 1	51,24	615	5124/236010	338 600
sever 3518	1629/6	3 + 1	66,38	239	6638/146100	436 900
565	321/1	2 + 1	58,25	137	5825/34912	377 500
1506/1	762/12	2 + 1	53,70	189	5370/92830	333 700

Zdroj: Interní zdroje ÚMOB – Poruba. Vlastní zpracování.

V následující Tab. 5.6 je zobrazen souhrn prodejů bytů za tržní ceny v prvním čtvrtletí roku 2014. Jedná se o typově a dispozičně podobné byty jako prodané bytové jednotky za administrativně stanovené ceny.

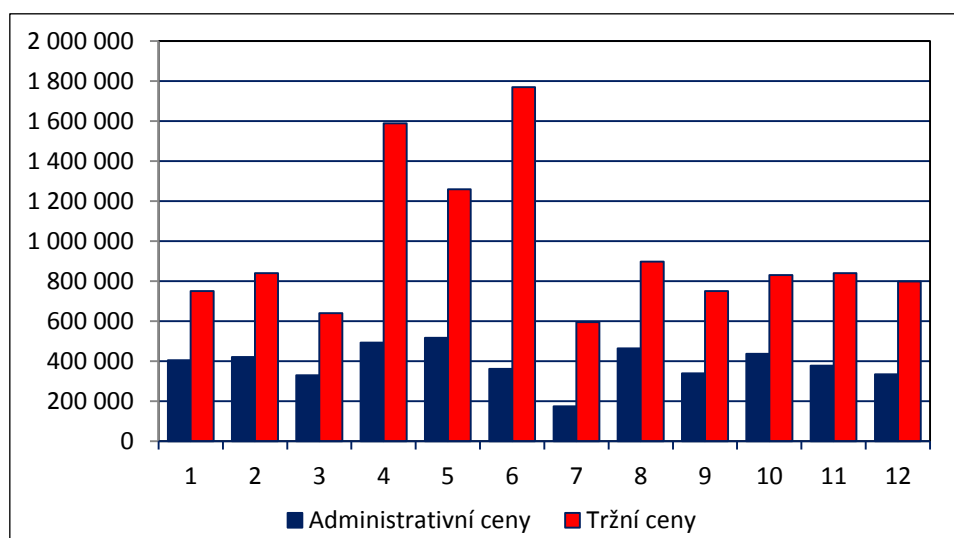
Tab. 5.6 Přehled prodeje bytů za tržní ceny v prvním čtvrtletí roku 2014

Poloha bytu	Velikost	Výměra (m ²)	Cena (Kč)
Ukrajinská	2 + 1	55	750 000
1. československého armádního sboru	2 + 1	58	840 000
Mongolská	2 + 1	54	640 000
nábřeží Svazu protifašistických bojovníků	3 + 1	76	1 590 000
Francouzská	3 + 1	78	1 260 000
1. československého armádního sboru	3 + 1	59	1 770 000
Karla pokorného	1 + 0	24	595 000
Hlavní třída	3 + 1	66	898 000
Maďarská	2 + 1	51	750 000
nábřeží Svazu protifašistických bojovníků	3 + 1	68	830 000
1. československého armádního sboru	2 + 1	58	840 000
Gen. Sochora	2 + 1	54	799 000

Zdroj: www.sreality.cz Vlastní zpracování.

Z pohledu na údaje v předchozích dvou tabulkách je opět zřejmé, že ceny administrativní jsou nižší než ceny tržní. Pro lepší názornost je rozdíl zachycen v Grafu 5.2.

Graf 5.2 Grafické srovnání administrativních a tržních cen



Zdroj: Vlastní zpracování.

5.2.2 Nakládání s uvolněnými byty a nebytovými prostory

Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba nabízí v současnosti uvolněné byty k pronájmu v souladu s usnesením Rady městského obvodu. Jedná se o byty standardní kvality. Výše nájemného činí 55 Kč/m² (měsíčně). Jedná se o byty, které město doposud

neprodalo. Tak jako tomu bylo u městského obvodu Ostrava – Jih, je to, co se týče stanování ceny za nájem obecních bytů naprosto stejné. Poruba taktéž nenavysuje cenu nájmu na tržní úroveň. V současnosti je k pronájmu nabízen pouze jeden uvolněný byt, bližší informace v Tab. 5.7.

Tab. 5.7 Výše nájemného v pronajímaném bytě ve vlastnictví městského obvodu

Adresa bytu	Číslo	Velikost	Výměra (m ²)	Nájemné Kč
Havlíčkovu náměstí	217	2 + 1	52,12	55

Zdroj: www.moporuba.cz. Vlastní zpracování

Pro názornost je obsahem následující Tab. 5.8 výše ceny pronajímaného bytu za tržní cenu.

Tab. 5.8 Výše nájemného v pronajímaných bytech za tržní ceny

Poloha bytu	Velikost	Výměra (m ²)	Měsíční nájemné
Panelová	2 + 1	52	8 500

Zdroj: www.sreality.cz. Vlastní zpracování.

Rozdíly mezi průměrnými administrativními a tržními cenami při prodeji bytů

V Tab. 5.6 je provedeno porovnání průměrných administrativních cen a průměrných tržních cen ve dvou sledovaných městských obvodech. Z tabulky je patrné, že průměrné administrativní ceny jsou podstatně nižší než ceny tržní. Procentuální rozdíl vyjadřuje, o kolik je tržní cena vyšší než administrativní.

Tab. 5.9 Rozdíly v cenách při prodeji za administrativní a tržní ceny

Městský obvod	Průměrná administrativní cena	Průměrná tržní cena	Rozdíl (%)
Ostrava – Jih	521 790	652 667	149
Ostrava - Poruba	387 683	963 500	25

Zdroj: Vlastní zpracování.

Z údajů z tabulek týkající se přehledu prodeje bytů za ceny administrativní a za ceny tržní, si nelze nevšimnout rozdílnosti v jejich výši. V městském obvodu Ostrava – Poruba jsou administrativní ceny cca na stejné úrovni, jako je tomu v m. o. Ostrava – Jih. Skokového rozdílu je dosahováno v cenách tržních. Podle autorčina názoru zde hraje roli několik faktů. Ostrava – Poruba je považována za jednu z nejlukrativnějších oblastí ve Statutárním městě Ostrava. M. o. Poruba, je podstatně starší než m. o. Jih, tedy má spoustu krásných

historických budov, což činí okolí krásnější. Pravdou také zůstává, že je také nejčistší oblastí ve městě.

5.3 Komparace městských obvodů a interpretace výsledků

Analýzou způsobů privatizace bytů ve Statutárním městě Ostrava při zaměření se na konkrétní dva městské obvody lze dojít k závěru, že každý z těchto typů jak má své výhody a nevýhody jak pro kupující tak i pro prodávající.

Při porovnávání dvou vybraných městských obvodů bylo zjištěno, že oba obvody mají velmi podobně nastavená pravidla používána při privatizaci svého svěřeného bytového fondu, ovšem odlišnost lze nalézt například v tom, jakým způsobem jsou řešeny náklady spojené se stanovením ceny bytu. Městský obvod Ostrava – Poruba má při přímém podeji předem stanovené zálohy, které odpovídají počtu obytných místností v prodávaném bytě, u nebytového prostoru je záloha určena jednotě na částku 10 000 Kč. Záloha je nevratná, pokud není prodej uskutečněn. Dojde-li však k prodeji, následně je prodejní cena bytu krácená o zaplacenou zálohu. Oproti tomu městský obvod Ostrava – Jih tyto zálohy nastavené nemá. Zájemci o koupi bytu nebo nebytového prostoru nabízené k prodeji jsou povinni uhradit v případě neuskutečnění prodeje náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku. V opačném případě zájemce rovněž při koupi bytu tyto náklady uhrazuje.

Oba městské obvody využívají rovněž formu veřejné dobrovolné dražby a výběrového řízení k obsazování volných bytů a nebytových prostorů. **Výběrová řízení** jsou více transparentní než např. metoda vyjednávání, ovšem může zde být jistou nevýhodou riziko špatné kontroly. Pokud je výherce zjišťován komisí neveřejně a odloučeně od účastníků soutěže, pak není jisté, že se členové komise nedohodli a například nepozměnili po dohodě s některým ze zájemců o koupi některé nabídky. Nejtransparentnější se jeví **veřejné dražby**. V každém okamžiku je situace monitorována veřejností a prostor pro zneužití situace je velice nízký. Výhodnost zvolené metody prodeje majetku je možné posuzovat i s ohledem na typ prodáváného statku. V zásadě by mělo platit, že nejvíce prodejné a běžně obchodované zboží, které má poměrně homogenní charakter je nejvhodnější prodávat formou dražby, což platí v případě uvolněných bytových jednotek. Jako další plus této metody je, že je nejvýnosnější, ceny dosažené dražbou jsou cca na stejné úrovni jako na trhu s byty.

Jelikož ale oba porovnávané obvody upřednostňují přímý prodej současným nájemníkům, byla privatizace bytových jednotek do roku 2013 prováděna na základě zákona č. 72/1994

Sb., o vlastnictví bytů. V současné době se v městském obvodu Ostrava – Jih připravují nové „Zásady prodeje“ vzhledem k zrušení již zmíněného zákona a vydáním nového platného občanského zákoníku. V městském obvodu Ostrava – Poruba probíhá v letošním roce doprodej bytových jednotek formou veřejné dobrovolné dražby. Nevýhodou prodeje podle zákona o vlastnictví bytů byla jeho finanční nákladnost, která byla způsobena tím, že kupní smlouva musela být sepsána zvlášť s každým nájemníkem. Nájemník byl v pozici, kdy si mohl diktovat rozdílné podmínky smlouvy.

6 ZÁVĚR

Diplomová práce byla zaměřena na problematiku privatizace obecního bytového fondu, který se nachází ve vlastnictví vybraných městských obvodů Statutárního města Ostravy a to v m. o. Ostrava – Jih a m. o. Ostrava – Poruba.

Diplomová práce byla rozdělena do čtyř dílčích částí, úvodu a závěru. Druhá kapitola se zabývala problematikou bytové politiky v České republice. Byly přiblíženy cíle, nástroje, způsoby financování státní bytové politiky a obecní bytové politiky.

V třetí kapitole byly blíže popsány jednotlivé způsoby privatizace obecního bytového fondu, a jaké existují možnosti prodeje doporučené Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže. Jedná se o varianty prodeje jednotlivých bytových jednotek, prodeje bytových domů družstvům, fyzickým či právnickým osobám za tržní cenu, prodeje bytových domů družstvům, fyzickým nebo právnickým osobám s podporou de minimis a prodeje bytových domů družstvům (sdružením), která budou založena nájemci jako zprostředkovatelé prodeje. Autorka byla seznámena s výhodami a nevýhodami jednotlivých variant prodeje. Na základě tohoto pak bylo určeno stanovisko, jaká metoda je při privatizaci obecního bytového fondu nejvýhodnější.

V rámci čtvrté kapitoly byla provedena komparace způsobů privatizace, které jsou uplatňovány ve dvou vybraných městských obvodech. Následně byla provedena analýza hospodaření s jejich bytovým fondem.

V poslední kapitole je provedeno porovnání administrativních cen, za které je realizován prodej bytových a nebytových jednotek jednotlivými městskými obvody a cen tržních. Výsledkem analýzy vybraných vzorků je, že průměrná administrativní cena v m. o. Ostrava – Jih se pohybuje ve výši 521 790 Kč a cena tržní dosahuje částky 652 667 Kč. V m. o. Ostrava – Poruba dosahuje průměrná administrativní cena částky 387 683 Kč a tržní 953 500 Kč. U m. o. Ostrava – Poruba je rozdíl mezi cenami znatelnější. Ze zjištěných údajů jako celku vyplývá, že tržní ceny bytů jsou podstatně vyšší než ceny, za které městské obvody privatizují svůj majetek. Součástí kapitoly bylo dále srovnání cen mezi tržním nájemným a nájemným v uvolněných bytech, které jsou svěřeny v majetku městských obvodů a které jsou nabízeny pro občany k pronájmu a také komparace používaných metod při privatizaci v rámci jednotlivých městských obvodů.

Cílem diplomové práce byla analýza používaných metod při privatizaci obecního bytového fondu na konkrétně vybraných případech a dále byl přiblížen vývoj a základní pojetí bytové politiky v České republice a vysvětlena právní koncepce privatizace obecních bytů a její aplikace. V rámci práce byla provedena analýza na ukázkových příkladech bytových jednotek prodávaných za ceny administrativní. Tyto ceny byly porovnány s cenami tržními. Z dostupných údajů a výpočtu je zřejmé, že koupě obecního bytu s sebou přináší spoustu výhod. Vlastník nemovitosti je osvobozen od platby nájemného a nemovitost může do budoucna finančně zhodnotit. Dalším zjištěním bylo, že stanovené kupní ceny obecních bytů jsou nejnižší ze srovnávaných cen nemovitostí. Stávajícím nájemníkům se vyplatí, pokud mají zájem o vlastní bydlení, si takovou bytovou jednotku od města odkoupit.

V diplomové práci byla stanovena hypotéza: pravidla pro privatizaci bytového fondu vycházejí ze stejných metod. Tato hypotéza byla potvrzena. Oba zvolené městské obvody používají k privatizaci obecního bytového fondu stejné způsoby privatizace, a to přímý prodej podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších právních předpisů, dále používají formu veřejné dobrovolné dražby a metodu výběrového řízení. Rozdíl je pouze ve stanovování kupní ceny obytných domů, bytových jednotek, nebytových prostorů.

Privatizace je pro mnohé možností pořízení si vlastního bydlení, ale najdou se i takoví, kteří v prodeji nevidí nic jiného než drahou koupi nájemního bytu. V takovýchto případech se zastupitelstvo obce rozhodlo bytové jednotky nenabízet k prodeji třetím osobám a dále si správu bytového fondu ponechat. Je na zvážení zastupitelstva obce jak vysoký bytový fond chce udržovat a kolik z něj hodlá v privatizaci prodat. Městský obvod Poruba se rozhodl prodat většinu svého bytového fondu a získané prostředky investovat do nových výstaveb.

Městské obvody by měli do budoucna zvážit variantu nastavení své prodejní ceny bytu v obdobné výši, v jaké se pohybují ceny tržní. Prostřednictvím prodeje by tak získaly podstatně více finančních prostředků, které by mohly být využity například na různé úpravy a rekonstrukce bytového fondu, případně na další rozvoj ve svém obvodu.

Dle učiněných závěrů lze konstatovat, že stanovený cíl diplomové práce byl splněn.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

KNIŽNÍ PUBLIKACE:

1. KREBS, V. A KOL. *Sociální politika*. 2.vyd. Praha, 2002. 376 s. ISBN 80-86395-33-2.
2. KREBS, V. A KOL. *Sociální politika*. 5., přepracované a aktualizované vydání. Praha, 2010. s. 544. ISBN 80-86395-33-2.
3. POLÁKOVÁ O. A KOL. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha, 2006. s. 294. ISBN 80-86929-03-5.
4. SMITH, SUSAN J. A MUNRO, M. *The Microstructures of Housing Markets*. 1 edition. s. 216. ISBN 978 – 0415478069.

LEGISLATIVA:

5. Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně některých dalších zákonů.
6. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
7. Zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavěných pozemků v majetku Statutárního města Ostravy, svěřených Městskému obvodu Ostrava – Jih.
8. Zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavěných pozemků ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, svěřených Městskému obvodu Poruba.

ELEKTRONICKÉ ZDROJE:

9. SLAVATA, D., SKŘÍDLOVSKÁ, E. *Ekonomika bydlení a technické infrastruktury* [online]. 2004 [cit. 2013-04-04]. Dostupné z URL: <<http://www.trznice.cz/wp-content/uploads/2013/02/Ekonomikabydleni.pdf>>
10. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. *Bytová politika* [online]. 2013 [cit. 2013-04-12]. Dostupné z URL: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>>
11. STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *Programy a podpory* [online]. 2014 [cit. 2014-02-11]. Dostupné z URL: <<http://www.sfrb.cz/programy/aktivni-programy/>>
12. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Programy podpory bydlení* [online]. 2014 [cit. 2014-02-12]. Dostupné z URL: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni>>

13. ÚŘAD PRO OCHRANU HOSPODÁŘSKÉ SOUTĚŽE. *Prodej obecního bytového fondu* [online]. 2014 [cit. 2014-03-02]. Dostupné z URL: <<http://www.uohs.cz/cs/verejna-podpora/nejcastejsi-oblasti-verejne-podpory/privatizace-z-pohledu-pravidel-verejne-podpory/prodej-obecniho-bytoveho-fondu.html>>
14. FIREMNÍ FINANCE. *Založení družstva* [online]. 2014 [cit. 2014-03-02]. Dostupné z URL:<<http://firmy.finance.cz/zivot-podnikatele/informace/zalozeni-spolecnosti/druzstvo/>>
15. STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. *Počet obyvatel ve správním obvodu statutárního města Ostravy* [online]. 2014 [cit. 2014-02-19]. Dostupné z URL: <<http://www.ostrava.cz/cs/urad/hledam-informace/aktualni-informace/pocet-obyvatel-ve-spravnim-obvodu-statutarniho-mesta-ostravy/Obvoda.pdf>>
16. STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. *Město mapuje stav a výhled bydlení* [online]. 2014 [cit. 2014-02-20]. Dostupné z URL: <<http://www.ostrava.cz/cs/o-meste/tiskove-zpravy/mesto-mapuje-stav-a-vyhled-bydleni>>
17. MĚSTSKÝ OBVOD OSTRAVA - JIH. *Zásady a podmínky pro pronájem bytů ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřených městskému obvodu Ostrava – Jih* [online]. 2014 [cit. 2014-03-27]. Dostupné z URL: <[http://www.ovajih.cz/cs/obcan/pronajmy-bytu/zasady-a-podminky-pro-pronajem a vymenu-bytu...-ucinne-od-01.02.2014/copy_of_zasady_pronajmu_bytu-uprava_leden_2014_vc_priloh-finalni_verze.pdf](http://www.ovajih.cz/cs/obcan/pronajmy-bytu/zasady-a-podminky-pro-pronajem-a-vymenu-bytu...-ucinne-od-01.02.2014/copy_of_zasady_pronajmu_bytu-uprava_leden_2014_vc_priloh-finalni_verze.pdf)>

DALŠÍ ZDROJE:

18. Koncepce bydlení ČR do roku 2020
19. Interní zdroje úřadu městského obvodu Ostrava – Jih a Ostrava – Poruba
20. Konzultace s pí Ing. Jarmilou Hudcovou, referentkou privatizace bytového fondu vč. ekonomiky a s pí Ing. Alicí Vašendovou, vedoucí odboru

SEZNAM ZKRATEK

BP	bytová politika
SRN	Spolková republika Německo
např.	například
ZTP	zdravotně tělesně postižený
ZTP/P	zdravotně tělesně postižený s potřebou průvodce
PO	právnícká osoba
FO	fyzická osoba
tis.	tisíc
mld.	miliarda
ES	Evropské společenství
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
MF	Ministerstvo financí
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
MV	Ministerstvo vnitra
SR	státní rozpočet
Tab.	tabulka
vč.	včetně
BF	bytový fond
cca	circa
tj.	to jest
BD	bytové družstvo
KN	katastr nemovitostí
m. o.	městský obvod

SEZNAM GRAFŮ A TABULEK

TABULKY:

Tab. 2.1 Výdaje na bydlení	17
Tab. 4.1 Přehled počtu domů a bytů svěřených do vlastnictví městských obvodů	38
Tab. 4.2 Příjmy z prodeje v letech 2009 – 2013	44
Tab. 4.3 Počet prodaných bytů v období 2009 – 2013	44
Tab. 4.4 Průměrné ceny prodaných bytů v letech 2009 – 2013	45
Tab. 4.5 Ceny bytů v roce 2013 (na m ²)	46
Tab. 4.6 Výše zálohy v domě bez nebytových prostor	48
Tab. 4.7 Výše zálohy v domě s nebytovými prostory	50
Tab. 4.8 Podíl realizovaných nákladů na investice	52
Tab. 4.9 Příjmy z prodeje v letech 2009 – 2013	53
Tab. 4.10 Počet prodaných bytů v období 2012 – 2013	53
Tab. 4.11 Průměrné ceny prodaných bytů v letech 2012 – 2013	53
Tab. 4.12 Ceny prodaných bytů v roce 2013	54
Tab. 5.1 Přehled prodaných bytových jednotek za administrativní ceny v roce 2013	57
Tab. 5.2 Přehled prodávaných bytů za tržní ceny v prvním čtvrtletí roku 2014	58
Tab. 5.3 Výše nájemného v pronajímaném bytě ve vlastnictví městského obvodu	59
Tab. 5.4 Výše nájemného v pronajímaných bytech za tržní ceny	60
Tab. 5.5 Přehled prodaných bytových jednotek za administrativní ceny v roce 2013	61
Tab. 5.6 Přehled prodeje bytů za tržní ceny v prvním čtvrtletí roku 2014	62
Tab. 5.7 Výše nájemného v pronajímaném bytě ve vlastnictví městského obvodu	63
Tab. 5.8 Výše nájemného v pronajímaných bytech za tržní ceny	63
Tab. 5.9 Rozdíly v cenách při prodeji za administrativní a tržní ceny	63

GRAFY:

Graf 3.1 Počet obecních bytů 1991-2009 a odhadovaný stav po privatizaci	26
Graf 5.1 Grafické srovnání administrativních a tržních cen	58
Graf 5.2 Grafické srovnání administrativních a tržních cen	62

PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že jeden výtisk diplomové práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO, k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnou licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě od mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 22.4.2014

.....*Denisa Nebelová*.....

Bc. Denisa Nebelová

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Mapa městských obvodů

